

عَقْدُ الْبَيْعِ فِي ضَوْءِ

قَضَاءِ الْبَقْضِ

المرى لثقة المنازعات الناشئة عن
عقد البيع وسمها بقضاء محكمة التقاضي

المستشار
الأستاذ
إمام العام للشؤون

دار المطبوعات الجامعية
أمم كلية الحقوق - مكتبة



عَقْدُ الْبَيْعِ فِي ضَوْءِ

قَضَاءِ النِّقْضِ

المرضى لكافة المنازعات الناشئة عن
عقد البيع وحسمها بفضاء محكمة النقض

المستشار
الدكتور طه
بدر الدين

دار المطبوعات - الدار البيضاء
الطبعة الأولى: ١٩٩٩

بسم الله الرحمن الرحيم

تقديم

لا مراء في ان المنازعات الناشئة عن التمسك بمعتود البيع قد تشعبت ودقت حتى أصبح حسبها من الامور التي غالبا ما تشق على رجل القانون وهذا ما دعاني الى البدء في التصدي لهذه المنازعات وايجاد الحلول لها مستمينا في ذلك بالمبادئ التي ارستها محكمة النقض منذ انشائها في عام ١٩٣١ وحتى ظهور هذا المؤلف ، وقد عنيت بتقريب هذه المبادئ بتبويبها ييسر على الباحث الوقوف على حكم المسألة التي يسعى الى معرفة السبيل الى اوجه الدفاع فيها . ووقفت في العمل على بعض مسائل لم تعرض بعد على محكمة النقض ، ولاهيتها ، فقد تناولتها بإيجاز ، وأبدت الرأي فيها على ذات النهج الذي كنت انتهجه عند ابداء آرائي القانونية بمذكرات نيابة النقض في مسائل مستحدثة أصبحت من بعد من المبادئ المقررة في قضاء النقض .

واتمنى ان يحقق هذا الكتاب ما سعت اليه .

والله ولي التوفيق

الازاريطه في ١٩٨٥/٣/٧

المستشير

تقود سلبه

الفصل الأول

اتفاق البيع

التعريف الأول : أركان البيع :

الرضا :

الرضا الصحيح بالعقد . بخلافه .

— المقصود بالرضا الصحيح هو كون المتصرف مميزاً يعقل معنى التصرف ويقصده ، أى أن يكون مدركاً ماهية العقد والتزاماته فيه وتكون له إرادة حرة لتعليم الالتزام ، لأن الإرادة ركن من الأركان الأساسية لأى تصرف قانونى ويدونها لا يصح التصرف . (نقض ١٩٨٢/٢/٢٢ طعن ١٦٦٨ س ٤٨ ق ١) .

تلقى الإيجاب والقبول

اتفاق الطرفين على المسائل الجوهرية وأرجاء مسائل تفصيلية .
أثره . تلزم العقد ما لم يعلق ذلك على الاتفاق عليهما . للطرفين اللجوء للقضاء للفصل فى المسائل التفصيلية .

— إذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية واحتفظاها بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها اعتبر العقد قد تم ، وإذا قلم بينهما خلاف على المسائل التى أرجىء الاتفاق عليها كان لهما أن يلجأ إلى المحكمة للفصل فيه . (نقض ١٩٨٢/٢/٢٦ طعن ١٨٨٠ س ٤٩ ق ١) .

اتفاق الطرفين على جميع المسائل الجوهرية فى العقد مع الاحتفاظ بمسائل تفصيلية يتفق عليها فيما بعد . عدم اشتراط أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها . أثره . اعتبار العقد قد تم . مادة ٩٥ ق مدنى . مثال بشأن قرار صادر من اللجنة العليا للإصلاح الزراعى .

١ — تنص المادة ٩٥ من القانون المدنى على أنه « إذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية فى العقد ، واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان

عليها فيما بعد ، ولم يشترطاً ان العقد لا يتم عند عدم الاتفاق عليها اعتر
العقد قد تم ... » ، واذا كان الحكم المطعون فيه قد أثبت في بيانه لوقائع
الدعوى نص قرار اللجنة العليا للاصلاح الزراعى — الذى احتج به
الطاعنون على تمام عقد البيع — بقوله انه « بتاريخ ١٢/٧/١٩٥٤ وافقت
اللجنة العليا للاصلاح الزراعى على بيع ستة أفدنة للمستأجرين لقاء ثمن
قدره ٣٥٠ ج لفدان مقسماً على سبع سنوات ... مع تطبيق بقى
الشروط التى ترد فى عقد البيع الذى يحرر بمعرفة الادارة القانونية
للهيئة » وأشار الى المستندات التى تضمنها ملف الاصلاح الزراعى المرفق
بالاوراق ومنها طلب كشف تحديد المساحة المقدمة صورة رسمية منه من
الطاعنين وهو موقع عليه منهم بوصفهم مشتريين ومن مدفوب الحكومة من
الهيئة العليا للاصلاح الزراعى بوصفها بائعة ، ومنها ايضاً كتاب ادارة
الملكية والتعويض رداً على طلب الطاعنين تحرير العقد النهائى الذى يتضمن
ان « الهيئة ستقوم باعداد عقد البيع النهائى والسر فى اجراءات تسجيله
فور تسجيل قرار الاستيلاء على اطلان وقف ... التى تقع المساحة
المبيعة ضمنها » وكان قرار اللجنة المشار اليه قد تضمن فى عبارات صريحة
تحديد طرق العقد والعين المبيعة والثمن — فان الحكم المطعون فيه اذ رأى
فى « تفسير قرار الهيئة سالف الذكر انه لا يعدو أن يكون مشروع عقد بيع
وان عقد البيع لم ينعقد ، ذلك ان الهيئة علقت قرارها المذكور على تحرير
عقد البيع بمعرفة الادارة القانونية لها وبالشروط التى ترى هذه الادارة
ذكرها فى العقد ، وبما دام هذا لم يتم فان عقد البيع لا ينعقد » دون أن يتناول
بخط مستندات الطاعنين التى أشار اليها ، ويقول كلمته فى دلالتها و
موضوع النزاع ، فانه فضلاً عن مسخه ما تضمنه القرار المشار اليه يكون
مشوباً بالتصور . (نقض ١٦/١/١٩٧٥ طعن ٣٥٢ من ٣٩ ق) .

الإيجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص عن ارادته فى إبرام عقد معين . اقترانه بقبول مطابق له . مؤد لانعقاد العقد .

٢ — الإيجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص المسائر منه على وجه جازم عن ارادته فى إبرام عقد معين بحيث اذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد العقد . (نقض ١٩/٦/١٩٦٩ طعن ٣٢٣ من ٣٥ ق) .

**تكيف محكمة الموضوع العقد بأنه بيع بات وليس مشروع بيع او وعدا
بالبيع او بيعا بالعريون . تواتر اركان البيع وشروط صحته . مثال .**

٢ - متى اقام الحكم المظنون فيه تضامه بأن الورقة - المتنازع على
تكييفها - تتضمن بيعا باتا وليست مشروع بيع او وعدا بالبيع او بيعا
بالعريون على أنه وقد تحدد فيها البائعون والعين المبيعة والثمن وما دفع
منه ونعمد فيها المشتري بالوفاء بالباقي طبقا للمساحة الحقيقية كما اقر
بإسقاط العين المبيعة بحالتها والتزامه بالاموال الاميرية ويدفع تعويض قدره
ماقتى جثيه اذا امتنع عن تنفيذ التزامه وان المبلغ المدفوع والموصوف بأنه
عريون انما يوازي نصف الثمن تقريبا وقدم البائعون والمشترون العقد
للمساحة لا يمكن شهره فان محكمة الموضوع لا تكون قد اخطأت في التكيف
القانوني للورقة المتنازع عليها لأن اركان البيع وشروط صحته تتوافر في هذه
الورقة . (نقض ١٩٦٨/٤/٢٥ طعن ٢٢٢ س ٣٤ ق) .

**لا ينعقد البيع الا باتفاق المتعاقدين على طبيعة العقد بحيث تتلاقى
ارادتهما في ايجاب وقبول على حصول البيع .**

٤ - لا ينعقد البيع الا اذا اتفق المتعاقدان على طبيعة العقد الذي
يقصدان ابرامه بحيث يتلاقى الايجاب والقبول على حصول البيع ، فاذا
كانت محكمة الموضوع قد استخلصت استخلاصا سائفا من الخطابين
المتبادلين بين الشركة الطاعنة ووزارة التكوين المظنون عليها - المفسحين
عن ايجاب الشركة وقبول وزارة التكوين هذا الايجاب - ومن الظروف التي
لابست التعاقد ان نية الطرفين لم تنصرف الى البيع ، بل الى الاتفاق على
زيادة «مقطوعية السكر» المقررة لمصنع الشركة مقابل استيراد الاخير كمية
من السكر من الخارج وكانت الاسباب التي استندت اليها تبرر قانونا هذا
التكيف فان النعمى على الحكم - في هذا الخصوص - بخالفه القانون يكون
في غير محله . (نقض ١٩٦٣/١/١٠ طعن ٣٦٨ س ٢٧ ق) .

**استخلاص محكمة الموضوع نية المتعاقدين مما توحى به عبارات عقد
البيع الابتدائي التي تؤيدها صيغة عقد البيع النهائي . استخلاص سائق .**
٥ - متى استخلص الحكم نية المتعاقدين وما انعقد اتفاقهما عليه بما
يتفق مع ما توحى به عبارات عقد البيع الابتدائي وتؤيده صيغة عقد البيع النهائي

من أن البيع كان شاملاً للأرض المبيعة وما عليها من بيان اذ وصف المبيع في العقد المذكور بأنه عبارة عن مخزن وصيدلية وكلكتين ومقهى ولوكاتدة فمن ذلك يكون استخلاصاً سابقاً مما يدخل في سلطة المحكمة الموضوعية . ولا محل للنمى على الحكم بأنه خطأ في تفسير العقد الابتدائي بمقتضى أن البيع لم يشمل تلك المباني وأنه يحق للبائع المطالبة بثمن انتفاضها . (نقض ١٩٥٨/١/٩ طعين ٢٤٢ من ٢٢ ق) .

الحكم الذى يقضى بالتمتع بالبيع يجب ان يثبت توافر اركانته من رضا ومبيع وثمن .

٦ — الحكم الذى يقضى على أن يباعا تم بين طرفي الخصومة يجب أن يعنى بالثبات توافر جميع أركان البيع من رضا ومبيع وثمن ، فإذا اكتفى الحكم بالثبات توافر الركنين الأولين واغفل الركن الأخير بمقتضى أن أمره خارج عن نطاق الدعوى كان قضاؤه مخالفاً للقانون . وإنه فإذا كانت عبارة الحكم تقيد أنه اعتبر البيع قد تم لأن الشهود الذين أحال على أقوالهم قد شهدوا بتبادل الرضاء على التعاقد ، وأن ثبوت توافر ركن الرضاء كاف في القول بالتمتع بالبيع ، أما الثمن وشروط البيع فقد رأى أن أمرها خارج عن نطاق الدعوى ، فهذا الذى قرره الحكم صراحة واعتد عليه في قضاؤه لا يصححه أنه في معرض سرد وقائع الدعوى قد ذكر محصل أقوال الشهود في القضية التى عطف عليها وأنهم شهدوا أيضاً على الثمن ، إذ هو مادام قد أفصح عما يرى اعتياده من أقوال الشهود فلا يجوز أن يضاف إليها ما صرح بأن بحثه خارج عن نطاق الدعوى . (نقض ١٩٤٩/١/٩ طعن ٢١ سنة ١٨ ق) .

لمحكمة الموضوع استخلاص توافر اركان البيع من وقائع مؤدية .

٧ — إذا رأت المحكمة أن العبارة المحررة في مفكرة المدعى والموقع عليها من المدعى عليه ، المتضمنة التزام الموقع بأن يبيع للمدعى الصنف المبينة أنواعه وأوصافه فيها ومقدار كل نوع منه وثمنه ، تشمل كل البيانات اللازمة لتوافر أركان عقد البيع، ولو أنها مخيلة بعبارة «وهذا لحين تحرير الشروط»، ثم عرضت لتنفيذ هذا الاتفاق فرائت أن ثمة المتعاقدين تيمناً يتعلق ببسائمي شروط البيع ودفع ثمنه قد توضح من الطريقة التى بينتها في حكمها وقالت أنهما اتبعاهما طوال مدة تنفيذ هذا العقد ، فاتها إذ استظهرت توافر أركان

التعاقد من التعهد المخوذ على البائع ومن تنفيذه جزئيا ، واذا استكملت شروط الاتفاق من العناصر الأخرى القائمة في الدعوى تكون قد استخلصت ذلك مما ينتج ، فلا تصح منقشتها فيه أمام محكمة النقض لتعلقه بسلطة محكمة الموضوع في تقدير الوقائع . (نقض ١٩٤٢/٥/١٢ طعن ٧٦ س ١٢ ق) .

الحكمة الموضوع استخلاص قيم تعاقد بالبيع من الراسى عليه المزارع الى المدين من وصول .

٨ — اذا كان الراسى عليه مزارع الاطيان المنزوعة ملكيتها من المدين قد اعطى المدين وصولا يتصله ميلفا من ثمن الاطيان المنزوعة منه والتي رسا مزادها عليه بتاريخ كذا على ان يخضم هذا المبلغ من كليل الثمن الذى رسا به المزارع واستخلصت المحكمة من هذا الوصول وجود تعاقد بين الراسى عليه المزارع وبين المنزوعة ملكيته عن الاطيان المنزوعة ، فهذا الاستخلاص يكون مستهدفا من ورقة من شأنها ان تثبته ، ولا يصح النعى على المحكمة انها اخطأت اذ اعتبرت هذا الوصول تعاقدنا . (نقض ١٩٤٧/٢/١٢ طعن ٣٦ س ١٦ ق) .

حق محكمة الموضوع في تحصيل عدم انعقاد البيع وان ما حصل هو مجرد اعمال تحضيرية .

٩ — متى كان الحكم قد حصل تحصيلاً سابقاً ان البيع محل الدعوى لم ينعقد لعدم الاتفاق على العين المبيعة وان كل ما حصل ان هو الا مجرد اعمال تحضيرية لم تنته باتفاق ملزم للطرفين ، وبقاء على ذلك رفض دعوى صحة التعاقد على هذا البيع فلا يقبل النعى عليه انه اخطأ في تطبيق القانون على واقعة الدعوى . (نقض ١٩٥٠/١/١٦ طعن ٨٨ س ١٨ ق) .

ليراد الحكم ما يفيد نكاح الإيجاب بالتبطل ثم تقريره بعد ذلك عدول المشتري دون ذكر سند هذا العدول يعتبر قصورا .

١٠ — اذا كان الثابت من وقائع الدعوى التي أوردتها المحكمة ان راغب الشراء بعد ان قبل عرض البائع ، قد بلغ الى المطالبة بتبطل الصفقة ووجه في الوقت المناسب انذارا للبائع بتكليفه الحضور لتحرير العقد الرسمي ،

وانتهى الحكم — رغم ذلك — الى القول بأن المشتري عدل عن الصفقة ولم يدعم قضاؤه بذلك بأدلة من شأنها ان تؤدي اليه بل كان كل ما قاله لا يبرر ما خلص اليه ، فله يكون معينا متعينا نقضه . (نقض ١٤٥/٦/١٤ طعن ١٢٠ من ١٤ ق) .

تضمن الاقرار المتنازع على تكييفه قبول المقر للبيع بالشروط التي ارتضاها ومتنازعة المتسك بالقرار في انعقاد البيع بهذه الشروط ينفي تلاقي الإيجاب بالقبول .

١١ — متى كان الاقرار المتنازع على تكييفه صريحا في الانصاح عن قبول المقر البيع بالشروط التي ارتضاها وكان المتسك بهذا الإقرار ينازع في انعقاد البيع على اساس هذه الشروط ، فلا يمكن مع هذا القول بتلاقي الإيجاب والقبول اللازمين لانعقاد البيع . (نقض ١٦٥٠/١/١٩ طعن ٨٨ من ١٨ ق) .

حق محكمة الموضوع في تعرف نية الملتزمين واستخلاص عدم تعليقها تمام البيع على العقد الرسمي بل جعله شرطا لانقضاء الملكية .

١٢ — ان نية الملتزمين يستخلصها القاضي من نصوص العقد وملابساته . فاذا هو استخلص من الاوراق ان الملتزمين لم يجعلوا تحرير العقد الرسمي شرطا لانعقاد البيع بل هما قد علقا عليه انتقال الملكية الى المشتري وينى ذلك على اعتبارات مقبولة تبرره ، فلا معتب عليه في ذلك . (نقض ١٦٤٥/١٠/٢٩ طعن ٩٧ من ١٤ ق) .

الدعوة للتصايد :

اعتبار الحكم ان السيارات الخاصة من الملازم الاولى للجمهور في هذا المجتمع دون اسباب سابقة . ترتبه على ذلك ان الاعلان الموجه من الشركة محتكرة لتسليمها ايجابا بالبيع وان طلب حجز السيارة المقدم للشركة الموزعة قبولاً . قام به عقد اعلان . حجب الحكم نفسه عن بحث دفاع الشركة الطاعنة من ان اعلانها مجرد دعوة الى التعاقد وان طلب الحجز ايجاب . وما اذا كان هذا الإيجاب صادفه قبول انعقد به عقد بيع السيارة . قصور .

١٣ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة محتكرة

للسيارات التي اعلنت من انتاجها والمعدة للاستعمال الخاص دون ان يبين
 بسبب ساقطة وجه اعتبارها من اللوازم الاولى للجمهور في هذا المجتمع .
 ورتب الحكم على ذلك ان الاعلان الموجه من تلك الشركة يعد ايجابيا بالبيع
 ملزما لها ، وان طلب حجز السيارة المتقدم من المطمون ضده الاول الى
 الشركة الموزعة يعتبر منه قبولاً للايجاب الصادر من الشركة المنتجة ، وان
 العقد الذى تم بناء على ذلك يكون من عقود الاذعان ولا يمنع من اتقاده ما
 ورد بطلب الحجز من شرط تصفى احدثه المحكة ، وبذلك حجب الحكم
 نفسه عن بحث ما تمسكت به الشركة الطاعنة من ان ما صدر منها لا يعدو
 ان يكون دعوة الى التعاقد وان طلب حجز السيارة المتقدم الى الشركة
 الموزعة هو الذى يعتبر ايجابيا وكذلك عن بحث ما اذا كان هذا الإيجاب قد
 صاغه قبول انعقد به عقد بيع السيارة موضوع النزاع — فانه يكون مشوباً
 بتقصير في التسبب ادى به الى الخطأ في تطبيق القانون . (نقض
 ١٩٧٤/٣/١٢ الطعن رقم ٣٩٦ ، ٣٩٨ من ٣٧ ق) .

وكن الثمن :

استخلاص الحكم من اقوال الشهود والمستندات مقدار الثمن وتام
 الوفاء به . انتهؤه بسبب ساقطة الى توافر ركن الثمن في عقد البيع .
 المنازعة في ذلك . جدل موضوعي .

١٤ — متى كان الحكم المطمون فيه قد استخلص في حدود سلطته
 التقديرية من اقوال شهود الطرفين ومن المستندات التى كتبت بين يديه ان
 ثمن الاطيان موضوع عقد البيع هو مبلغ وان المطمون ضده اوفى
 بهذا الثمن كليا ورتب على ذلك توافر ركن الثمن في عقد البيع ، وانتهى الى
 صحته ونفاذه ، وكان استخلاصه في هذا المقام ساقطاً ، فلان ما تشره
 الطاعنة لا يعدو ان يكون جدلاً موضوعياً ، يخرج عن رقبة محكمة النقض .
 (نقض ١٩٧٥/٦/٢٥ طعن ٥٣٦ من ٤١ ق) .

ايراد الحكم في اسبليه ثمنا معينا للبيع خلافا لما ورد بالعقد . خطأ
 ملحق . لا يؤثر في سلامة الحكم طالما ثبت ان الثمن قد دفع للبائع .

١٥ — لأن كان الحكم المطمون فيه قد اورد في اسبليه ان الثمن عر
 ٤١ جنبها خلافا لما جاء في العقد ، الا انه لما كان الثابت من الحكم ان الثمن

قد دفع الى الطامن — البائع — فلا يعدو هذا ان يكون خطأ ماديا انزلت اليه الحكم لا يؤثر في سلامة تفضله ، مما يكون معه النقص عليه في هذا الخصوص غير منتج . (نقض ١٩٧٧/٢/٢٢ طعن ٢٦١ من ٤٢ ق) .

تقرير الحكم بأن العقد الصادر من المورث تزوجته هو عقد بيع عين فيه المبيع والثمن وأن لا عبرة بعدم ذكر قبض الثمن فيه . صحيح . علة .

١٦ — متى كان الحكم قد قرر أن العقد الصادر من المورث لزوجته هو عقد بيع عين فيه المبيع والثمن وأن لا عبرة بعدم ذكر قبض الثمن في العقد بعد تعيينه فإن الحكم لا يكون قد أخطأ في القائلون لأن مطلق البيع يفيد التزام المشتري بدفع الثمن المسمى ولأن المادة ٤٨ مدني تجيز أن يكون القدر المشتل على الهبة موصوفا بعقد آخر وتجعل منسلط صحة الهبة المستترة ان يكون العقد الذي يستمرها مستوفى الاركان والشرائط القانونية فإن كان العقد الصادر بيعا ولم ينص فيه على ثمن ما او ابرىء المشتري من الثمن او وهب له فالعقد هبة لا تصح قانونا الا اذا كانت حاصلة بعقد رسمى . (نقض ١٩٣٨/٦/٩ طعن ٢٥ من ٨ ق) .

القص في عقد البيع على ان البائع تبرع لابنه بالثمن على ان يقوم هذا الآخر بتجهيز اخيه والاتفاق عليهما وعلى والدته بعد وفاة ابيه هو هبة مكشوفة بمقابل .

١٧ — اذا كان الظاهر من عقد البيع انه وقع مقابل ثمن معين وكان منصوصا فيه على ان البائع تبرع لولده المشتري بهذا الثمن وعلى ان المشتري التزم بتجهيز اخيه وبالاتفاق عليهما وعلى له بعد وفاة ابيه ، واعتبرت المحكة هذا العقد هبة مكشوفة ، فاتها لا تكون قد اخطأت في تكييفه . فإن مجرد النص على ان الوالد تبرع بالثمن يكفي لاعتبار العقد هبة مكشوفة لما لا التزم به الموهوب له في هذا العقد من تجهيز اخيه ومن الاتفاق عليهما وعلى والدته بعد وفاة ابيه فلا يعدو ان يكون مقابلا للهبة ولا يخرج عقدهما من طبيعته . (نقض ١٩٤٦/٥/٢٢ طعن ٨٨ من ١٥ ق) .

عدم اشتراط تكافؤ الثمن مع المبيع انما لا يجوز ان يكون تفاها .

١٨ — لا يشترط أن يكون المقابل في عقد البيع — الثمن — متكافئاً مع قيمة المبيع ، بل كل ما يشترط فيه ألا يكون تفاها . فالثمن البض يصالح مقابلاً للالتزامات البائع وادعاء هذا الآخر بأنه باع بما دون القيمة على علم منه بذلك تخلصاً من تعرض الغير له في الاطيان المبيعة وعجزه عن تسليمها لا يكتفى لابطال البيع الا أن يكون قد شاب رضاه انكراه بمفسد له . (نقض ١٩٥١/٢/٨ طعن ٩٦ من ١٨ ق) .

ركن المحلل

الوعد المتبادل بالمبيع من جانب زيد والشراء من جانب عمرو . وروده على قطعة أرض بسعر محدد . اعتباره عقد بيع كامل الأركان ولو لرجيء التحديد النهائي لمساحة المبيع .

١٩ — اذا كان الثابت في الدعوى ان ... وعد بشراء قطعة الارض الواردة بالاتفاق المؤرخ ... وبالسعر المحدد به ، كما وعدت الشركة المطمون عليها بأن تبيعه هذه القطعة بذات السعر ، فان هذا الوعد المتبادل بالمبيع من جانب الشركة والشراء من جانب ... هو بيع تام ملزم للطرفين ، تقترب عليه كل الآثار التي تقترب على البيع ، ولا يؤثر عليه ارجاء التحديد النهائي لمساحة المبيع . واذا كان الحكم المطمون فيه قد اعتبر الاتفاق المؤرخ ... عقد بيع كامل الأركان ، ورتب على تنازل المشتري عن حقوقه في هذا المقد الى الطاعنين ، وقبولهما الطول فيه ، ثم قبول الشركة المطمون عليها انتقال حقوق والتزامات المشتري الاول اليهما اعتبارهما مشترين فانه لا يكون قد خالف القنون او اخطأ في تطبيقه . (نقض ١٩٧٢/٥/٢٥ طعن ١٧ من ٣٦ ق) .

تفسير شروط البيع في خصوص تحديد كمية المبيع بسبب مساقفة يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع .

٢٠ — متى تبين أن محكمة الموضوع قد فسرت شروط البيع في خصوص تحديد كمية المبيع تفسيراً سلفاً لم تخرج به عن حد حمل عباراتها على ما يمكن أن تحمله ودعمت حكمها في هذا الخصوص بما يؤيده من اعتبارات معقولة فان ذلك مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع

التي ذ رغبة لحكمة النقض عليها . (نقض ١٩٥١/٣/٢٠ طمن ٨٩ س ٢٤ ق) .

يكفى في تعيين المبيع أن يذكر أنه كذا حسب للمينة .

٢١ - يكفى لتحقيق ما تقضى به المادة ٩٥ من القانون المدني من وجوب تعيين محل الالتزام بنوعه وتبين صفته بكيفية تمنع الاستبعاد أن يكون المبيع هو كذا (ككتيق ارز مثلا) حسب المينة . (نقض ١٩٤٨/٢/٩ طمن ٩٦ س ١٧ ق) .

تكيف المقعد

وصف الحكم المقعد وصفا صحيحا بأنه عقد بيع خلا من تحديد موعد لدفع الثمن واتزاله عليه حكم القانون الصحيح . لا خطأ .

٢٢ - متى كان الحكم قد نهج في تفسير المقعد منهجا قويا إذ نظر الى نصوصه وتبين ما انصرفت اليه نية المتعاقدين وقت التعاقد فانتفى من ذلك الى وصف صحيح للمقعد بأنه عقد بيع خلا من تحديد موعد لدفع الثمن لم ينزل عليه حكم القانون الصحيح فلهذا لا يكون مخالفا للقانون . (نقض ١٩٥٧/٤/٤ طمن ١٠١ س ٢٣ ق) .

تكيف الحكم للمقعد على أسس أنه وأن وصف في ظاهره بأنه عقد شركة إلا أنه في حقيقته بيع والقضاء ببطلانه . عدم نفي الطاعن على هذا التكيف لا محل لمؤاخذه الحكم فيها رتبة عليه من آثار .

٢٣ - إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى ببطلان المقعد المبرم بين الطاعن والمطعون عليه على أسس أن هذا المقعد وإن وصف في ظاهره بأنه عقد شركة إلا أنه في حقيقته وفي قصد المتعاقدين عقد بيع يعتبر باطلا بطلانا مطلقا بانتظام العلم طبقا لاحكام قانون الصيغيات رقم ٥ لسنة ١٩٤١ ، وكان هذا التكيف الذي انتهى اليه الحكم المطعون فيه لم يكن محل نفي من الطاعن ، فلهذا لا محل للنفي على الحكم فيها رتبة من آثار على ذلك البطلان وهي إعادة الطرفين الى حالتها الأولى قبل التعاقد برد المبيع الى البائع والثمن الى المشتري . (نقض ١٩٦٠/٣/١٧ طمن ٣٤٤ س ٢٥ ق) .

حق محكمة الموضوع في أن تستخلص لأسباب سائلة أن عقد البيع المسجل ليس في حقيقته إلا عقد ضمان وغير ناقل للملكية وإن تفضل عليه عقد المشتري غير المسجل .

٢٤ - إذا حصلت المحكمة من وقائع الدعوى وظروفيها أن صاحب العقد المسجل لم يدفع ثمنًا للاطيان المدعى شراؤها بمقتضى هذا العقد إذ هو قد أقر صراحة في ورقة أخرى حررت في تاريخ العقد بأن هذا البيع كان مقابل ضمانه البائع في دين عليه وأنه عند ذلك الضمان ترد الاطيان اليه ، ثم أنه لم يدفع الدين كما زعم ، وانتهت المحكمة من ذلك الى اعتبار العقد عقد ضمان ، لا عقد بيع ، وقدمت عليه العقد الصادر ببيع الاطيان ذاتها الى شخص آخر في تاريخ لاحق رغم كونه غير مسجل وغير ثابت التاريخ ، فانها لا تكون قد اخطأت . اذ أن الوقائع والظروف التي اعتبرت عليها في استظهار حقيقة قصد المتماقدين من شأنها أن تؤدي الى النتيجة التي انتهت اليها ، مما لا سبيل معه الى الجدل فيها امام محكمة النقض . ثم أنه مادامت المحكمة قد اعتبرت العقد المسجل غير ناقل للملكية فلا يصح التمسك عليها بأنها اخطأت في تطبيق قانون التسجيل اذ فضلت عليه العقد غير المسجل . (نقض ١٩٤٣/١٢/٢٠ طعن ٥٤ من ١٣ ق) .

وساطة السمسار

رفض الحكم بقضاء بلجرة السمسرة . استناده الى مجرد أن البيع تم بثمن يقل عن الثمن الوارد بالتفويض الصادر من البائع للسمسار . اغفل الحكم بحث دور السمسار في اتمام الصفقة وسبب عقدها بثمن أقل ، وما إذا كان البائع قد تنازل عن التمسك بالثمن الأعلى . قصور .

٢٥ - اذ يبين من الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه انه استند في فضائه برفض الدعوى - بطلب مقابل السمسرة - بالنسبة للمطعون عليها الثانية - البائعة - الى مخالفة شروط التفويض لأن البيع تم بثمن قدره ٣٠٠٠ ج على خلاف التفويض الصادر من المطعون عليها المذكورة الى الطاعن الثاني - السمسار - الذي ضمن شرطًا مقتضاه أن يكون البيع بثمن قدره ٣٥٠٠ ج ، وكان الحكم المطعون فيه فيما أورده !

يمن يبحث دور الطاعن الثاني في إتمام هذه الصفقة بناء على هذا التفويض بالبيع والسبب الذي دعا الى عقدها بثمن يقل عن الثمن الوارد بالتفويض المذكور ، وهل كان ذلك نتيجة تنازل المطعون عليها الثانية عن التمسك بشرط البيع بثمن التفويض ، لما كان ذلك فان الحكم يكون معيبا بالقصور .
(نقض ١٩٧٧/١/٣١ طعن ٦٩٢ س ٤٢ ق) .

طلب السمسار احالة الدعوى للتحقيق لاثبات وساطته في عقد البيع ولائبات العرف فيها يتعلق بلجر السمسرة . اغفال الحكم الرد على هذا الطلب . قصور .

٢٦ — اذ يبين من الاطلاع على الاوراق أن الطاعنين قدما امام محكمة الاستئناف في فترة حيز الدعوى للحكم مذكرة سلمت صورتها لموكيل المطعون عليه الاول تمسكا فيها بطلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات أن بيع الفيلاد تم بواسطتها ولائبات العرف فيها يتعلق بلجر السمسرة ، ثم اعيدت الدعوى للمرافعة وتداولت عدة جلسات حضر فيها المطعون عليهما حتى صدر الحكم المطعون فيه ، ومن ثم فقد أصبحت هذه المذكرة ورقة من اوراق الدعوى . ويكون ما ورد بها من دفاع مطروحا على المحكمة ولما كان الحكم المطعون فيه قد اغفل بحث هذا الدفاع الجوهرى والرد عليه واقتصر على الاحالة الى اسباب الحكم الابتدائى الذى لم يتعرض للدفاع المذكور بل انه قرر أن الطاعنين لم يطلبوا اثبات دعواهما بأى طريق من طرق الاثبات ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور . (نقض ١٩٧٧/١/٣١ طعن ٦٩٢ س ٤٢ ق) .

عدم توقيع السمسار على فاتورة شراء الاسهم الصادرة عنه لا يؤثر في القرينة المستفادة من قبله بتحريرها . توقيع المشتري على هذه الفاتورة . عدم تزويه لصحتها .

٢٧ — توقيع المشتري على فاتورة شراء الاسهم غير لازم لصحتها كما أن عدم توقيع السمسار بشخصه على الفاتورة الصادرة منه لا يؤثر على القرينة المستفادة من تحريرها . (نقض ١٩٦٩/١١/٢٠ طعن ٢٨٠ س ٣٥ ق) .

تعليق البيع على شرط واقف

أغفال الحكم الرد على دفاع جوهرى . قصور . (مثال بشأن بيع) .

٢٨ — اذ كان ما أورده الحكم المطعون فيه قد خلا من الرد على ما اثاره الطاعن من دفاع مبناه ان فكر ورثة ... جملة في العقد دون اية اشارة الى اسمائهم او صفاتهم او انصبتهم انما يدل على ان البيع كلى في قصد المتعاقدين غير قابل للتجزئة وأنه على افتراض شموله حصة الطاعن كوارث كان كله ملحقا على شرط واقف هو موافقة محكمة الاحوال الشخصية ، واذا كلف هذا الدفاع مما قد يتغير به — لو صح — وجه الراى فى الدعوى فانه يكون دفاعا جوهريا ويكون الحكم المطعون فيه اذ اغفل الرد عليه مشويا بالقصور فى التسبيب . (نقض ١٩٨٠/١٢/٢٠ طعن ١٩٨١ من ١٣١٥ س ٤٨ ق ، نقض ١٩٨٠/١٢/١٠ طعن ٣٦ من ٣٩ ق) .

قائمة مزاد استبدال الاموال الموقوفة . عقد بيع ملحق على شرط واقف هو الموافقة على الاستبدال وصدر صيغته من المحكمة الشرعية . قرار الموافقة على الاستبدال وصيغته . اجازة للعقد بشروطه السابق الاتفاق عليها بين الطرفين على اساس من القائمة .

٢٩ — قائمة مزاد استبدال الاموال الموقوفة — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — عقد بيع ملحق على شرط واقف ، هو اجازة الاستبدال من المحكمة الشرعية ، وصدر صيغته منها ، ولته بتحقيق هذا الشرط يكون البيع نافذا من وقت رسو المزاد ، ومؤدى ذلك ان قرار الموافقة على الاستبدال وصيغته لا يخرجان عن كونها اجازة للعقد بشروطه السابق الاتفاق عليها بين الطرفين على اساس من قائمة مزاد الاستبدال وان هذه الاجازة تكون بقرار بالموافقة على الاستبدال وصيغته يصدران من المحكمة الشرعية بمعد موافقتها على الشروط التى رسا على اساسها مزاد الاستبدال ، ويلتقى فان قرار الموافقة على الاستبدال وصيغته يؤكدان شروط قائمة مزاد الاستبدال ، مما لا يسوغ معه اطراح اى شرط منها بمقولة انه لم يرد فى قرار الاستبدال . (نقض ١٩٧٤/١٢/١١ طعن ٤٥٢ س ٣٩ ق) .

تعليق البيع على شرط واقف هو رسو مزاد الاطيان المبيعة على البائع

تخلف الشرط الواقف . يعتبر للعقد أنه لم يتمعد أصلا . اجازة صاحب المصلحة لا تعيد العقد وجوده .

٢٠ — متى كان البيع مطلقا على شرط واقف هو ريسو مزاد الاطيان الواردة به على البائع في جلسة المزايدة امام المحكمة الشرعية وكان هذا الشرط قد تخلف بريسو المزاد في تلك الجلسة على الطاعن (المشتري) دون البائع فانه يترتب على ذلك عدم انتمسك البائع واعتباره كأن لم يكن ، ولا يعيده الى الوجود اجازة صاحب المصلحة في التمسك بقتعاده مادام أنه لم يتمعد أصلا منذ البداية نتيجة لاعمال الاثر الرجعي لتخلف الشرط الواقف ومن ثم فاستلام الطاعن للاطيان محل النزاع واقراره بشرائها وسدادها اغلب ثمنها وتصرفه بالبائع في جزء منها كل ذلك ليس من شأنه أن يعيد الى العقد وجوده . (نقض ١٩٦٢/١/١١ طعن ١٥٩ مس ٢٦ ق) .

استبدال الوقف لا يتم قلونا الا اذا وقعت المحكمة المختصة صيغة البذل الشرعية . التعاقد الحاصل بين وزارة الاوقاف ومن يرسو عليه مزاد العين المراد استبدالها ، مطلق على شرط واقف هو توقيع هذه الصيغة . تخلف هذا الشرط يجعل التعاقد كأن لم يكن .

٢١ — اذا اذن القاضي باستبدال الوقف فان الاستبدال لا يتم ولا ينتج آثاره القانونية الا اذا وقعت المحكمة المختصة صيغة البذل الشرعية ، ومن ثم فالتعاقد الحاصل بين وزارة الاوقاف وبين من يرسو عليه مزاد العين المراد استبدالها يعتبر مطلقا على شرط واقف هو توقيع هذه الصيغة بحيث اذا تخلف هذا الشرط بان رفضت المحكمة توقيع صيغة البذل للرأس عليه المزاو فان التعاقد يصبح كأن لم يكن ولا وجود له منذ البداية ولا يكون للرأس عليه المزاو اذا رفضت المحكمة توقيع صيغة البذل الشرعية له ووقعها لغيره وانتقلت ملكية العقار الى هذا الغير ان يرجع على وزارة الاوقاف بضمن الاستحقاق طبقا لاحكام البيع او ان يطالبها بالتعويض على اساس نسخ العقد ذلك ان الرجوع بضمن استحقاق المبيع لا يكون الا على اساس قيام عقد البيع كما أن النسخ لا يرد الا على عقد كان له وجود . (نقض ١٩٦٢/١/١٧ طعن ٢٦٨ مس ٢٦ ق) .

تمسك الخصم بأن الاتفاق الذي تم بينه وبين خصمه ليس بيعا كما أنه ملحق على شرط واقف لم يتحقق ورد الحكم على الشطر الاول وعدم رده على الثاني يعيبه بالتصور .

٢٢ - متى كان يبين من الاوراق ان الطاعن تمسك بأن الاتفاق الذي تم بينه وبين المطمون عليه الثاني لا يمكن ان يوصف قتلونا بأنه عقد بيع كما تمسك بأن نفاذ هذا الاتفاق قصد ان يكون مطلقا على شرط واقف هو قيام المطمون عليه الثاني في يوم معين بالوفاء بالالتزامات التي رتبها حكم رسمو المازاد على الطاعن وان عدم تحقق هذا الشرط الواقف يترتب عليه عدم قيام التزام الطاعن اصلا ، وكان الحكم المطمون فيه قد اكتفى بالرد على الشطر الاول من دفاع الطاعن مقرران الاتفاق المشار اليه هو بيع صحيح ولكنه أغفل الرد على الشطر الآخر من الدفاع وهو دفاع جوهرى لا يفنى التقرير بأن الاتفاق يتضمن عقد بيع عن التعرض له والبت فيه ، فانه يكون قد عار الحكم تصور بطل له في هذا الخصوص . (نقض ١٩٥٣/٤/١٦ طعن ٢٢٤ س ٢٠ ق) .

رفض الحكم دعوى صحة البيع لعدم تحقق الشرط الواقف لأسباب غير سالفة يجعله قلرا . .

٢٣ - متى كان الحكم الاستثنائي اذ قضى برفض دعوى الطاعنين باثبات وصحة عقد البيع الصادر لهما من المطمون عليها الاولى قد اقام قضاءه على اساس تخلف الشرط الملحق عليه نفاذ العقد وهو تقابل المطمون عليها سالفة الذكر من البيع الصادر منها عن نفس المبيع لآخر واستردادها منه المحرر المثبت له وكان الحكم الابتدائي اذ قضى برفض قبول هذا الاخر خصما ثالثا في الدعوى قد اسس قضاؤه على أن عقده خال من الحدود وان المبيع له في قطعة اخرى خلاف القطعة الكائن فيها المبيع للطاعنين فان الحكم الاستثنائي اذ افترض ثبوت اتحاد المبيع في المقتنين دون اقامة الدليل على صحة هذا الافتراض المنقضى لحكم محكمة الدرجة الاولى الذي قضى بعدم قبول تدخل الخصم الثالث ودون أن يبين أن المطمون عليها الاولى سمت في التقابل من البيع الصادر منها الى المشتري الآخر ولم تتجح مع وجوب هذا البيان حتى لو مسح الافتراض المذكور فان هذا وذاك قصور يبطله ويستوجب نقضه . (نقض ١٩٥٠/١٢/٢١ طعن ٢٢٠ س ١٨ ق) .

الشرط المنع من التصرف

**المنع من التصرف . م ٨٢٢ مدني . شروط صحته . الباعث المشروع
والأداة الزمنية . مثال في وصية .**

٢٤ — المادة ٨٢٢ من القانون المدني لا تبيح اشتراط حظر التصرف لأجل مدة مؤقتة ونساء على باعث مشروع ، وهي الحدود التي إباح المشرع في نطقها الخروج على مبدأ حرية تداول الأموال ، وقد استخلص الحكم — المأمون فيه — من عبارات الوصية وفي استدلال سلتغ أن الباعث على حظر التصرف الموقوف بحياة الموصي إليها هو حمايتها وتحقيق مصلحتها بما لا خروج فيه على قواعد النظام العام ، ومن ثم فإن هذا الذي انتهى إليه الحكم لا يناوئ على خطأ في تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٧/١/١٩ طعن ٧ س ٤٢ ق) .

**استبعاد احكام القانون الاجنبى الواجب التطبيق . مناهة . مخالفتها
لنظام العام او الآداب في مصر . لا يدخل في هذا النطاق مجرد اختلاف
احكام القانون الاجنبى عن احكام القانون الوطنى بصدد الشرط المنع من
التصرف .**

٣٥ — المنط في استبعاد احكام القانون الاجنبى الواجب تطبيق
— وفق المادة ٢٨ من القانون المدني — هو أن تكون هذه الاحكام مخالفة
لنظام العام أو الآداب في مصر بأن تمس كيان الدولة أو تتمصل بمصلحة
عامة وأساسية للجماعة ، ولا يدخل في هذا النطاق مجرد اختلاف احكام
القانون الاجنبى من احكام القانون الوطنى في صدد شرط المنع من التصرف .
(نقض ١٩٧٥/٢/١٢ طعن ٥٩ س ٣٩ ق) .

**الشرط المنع من التصرف . جزاء مخالفته . بطلان التصرف المخالف
دون حاجة الى نسخ التصرف الاصلى . م ٨٢٤ مدني . التمسك بهذا
البطلان قاصر على صاحب المصلحة فيه . ليس للمحكمة القضاء به من
تلقاء نفسها . على ذلك .**

٣٦ — استقر الفقه والقضاء في فرنسا ومصر في ظل القانون المدني
القديم — الذي لم يتناول الشرط المنع من التصرف وجزاء مخالفته — على

ان هذا الشرط لا يصح الا اذا اتت وكان القصد منه حماية مصلحة جديـة مشروعة واذا خولف بعد استيفاء شروط صحته حكم بفسخ التصرف الاصلى او ابطال التصرف المخالف بناء على طلب من وضع الشرط المتع لمصلحته ، لما كان ذلك ، ولكن النص في القانون المدنى الجديد فى المادة ٨٢٢ على انه « ١ - اذا تضمن العقد او الوصية شرطا يمنع التصرف فى مال ، فلا يصح هذا الشرط ما لم يكن مبنيا على باعـث مشروع ومقتـور على مدة معقولة .

٢ - ويكون الباعـث مشروعا متى كان المراد بالمنع من التصرف حـصنة مصلحة مشروعة للمتصرف او المتصرف اليه او الغير » والنص فى المادة ٨٢٤ منه على انه « اذا كان شرط المنع من التصرف الوارد فى العقد او الوصية صحيحا طبقا لاحكام المادة السابقة فكل تصرف مخالف له يتـم بطلان » ، يفيد ان المشرع - وعلى ما انفصت عنه المـذكـرة الايضاحية - قد قنن ما استقر عليه الفقه والقضاء من قـيل ولم يـضـف جـديدا الا حـسم الخـلاف بين ما تردد فيه القضاء من الحكم ببطلان التصرف المخالف او فسخ التصرف الاصلى عند مخالفة الشرط المتع فآثر ان تكون طبيعة الجزاء هو بطلان التصرف المخالف دون حاجة الى فسخ التصرف الاصلى اما نوع الجزاء فقد ابقى عليه وهو ليس بطلانا مطلقا بل هو بطلان يتفق مع الغاية من تقرير المنع وهى حماية مصلحة خاصة مشروعة لاحـد الاثـخاص وهو ما صرحت به المـذكـرة الايضاحية بقولها « ان الذى يطلب بطلان التصرف المخالف هو المتصرف اذ له دائما مصلحة فى ذلك ويطلبه كذلك المتصرف له او الغير اذا كان الشرط المتع اريد به ان يحـصى مصلحة مشروعة لاحـد منها » ومن ثم يتـحتم ضرورة قـصر المطالبة بهذه الحـماية او التنازل عنها على صاحب المصلحة وحده ويمتنع على المحكمة الحكم بالبطلان من تلقاء نفسها ولا محل بعد ذلك للتحدى بما ورد بصـدر المـذكـرة الايضاحية من تحـديد لنوع هذا البطلان من انه « بطلان مطلق لعدم قابلية المال للتصرف » لما فيه من خروج عن المعنى الصحيح الواضح للنص الذى اقتصر على بيان طبيعة الجزاء وهو البطلان دون نوعه الذى يتحدد بهـلولة اخـذا بالغاية التى تفيهاها المشرع منه وهى حماية المصلحة الخاصة المشروعة لا المصلحة العامة .

(تنقـض ١٩٧٥/١٢/٢١ طعن ٧٥٠ س ٤١ ق) .

بطلان التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف — المادة ٨٢٤ مدني.
للمتعقد الذي اشترط هذا الشرط طلب فسخ العقد الاصلى الوارد فيه الشرط المانع من التصرف متى كان هذا الشرط من الشروط الاساسية للعقد والتي بدونها ما كان يتم .

٢٧ — أن المادة ٨٢٤ من القانون المدني وإن نصت على بطلان التصرف المخالف للشرط المانع من التصرف لم تتعرض للعقد الاصلى الوارد فيه هذا الشرط ، الا أن ذلك لا يمنع المتعقد الذي اشترط هذا الشرط من طلب فسخ هذا العقد استنادا الى الاحكام العامة المقررة للفسخ في العقود الملزمة للجانبين متى كان شرط المانع من التصرف من الشروط الاساسية للعقد والتي بدونها ما كان يتم اذ تكون مخالفة المتعقد الآخر له في هذه الحالة اخلافا منه بأحد التزاماته الجوهرية مما يجيز للمتعقد معه طلب فسخ العقد طبقا للبادة ١/١٥٧ من القانون المدني . (نقض ١٩٦٨/٦/٢٧ طعن ٢٩٩ س ٣٤ ق) .

شرط المانع من التصرف صحيح متى بنى على باعث مشروع واقتصر على مدة معقولة . اعتبار الباعث مشروعاً اذا كان المراد بالمانع من التصرف حماية مصلحة مشروعية للتصرف او المتصرف اليه او للغير . تقدير مشروعية المصلحة ومدى معقولية المدة المحددة مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع ولا رقابة عليه في ذلك من محكمة النقض متى بنى على اسباب سليمة .

٢٨ — شرط المانع من التصرف يصح اذا بنى على باعث مشروع واقتصر على مدة معقولة . ويكون الباعث مشروعاً متى كان المراد بالمانع من التصرف حماية مصلحة مشروعية للتصرف او المتصرف اليه او للغير . وتقدير مشروعية المصلحة المراد بالشرط حمايتها ومدى معقولية المدة المحددة لسريته مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع ولا رقابة عليه في ذلك من محكمة النقض متى بنى رايه على اسباب سليمة . (نقض ١٩٦٨/٦/٢٧ طعن ٢٩٩ س ٣٤ ق) .

نفاذ الشرط المانع في حق الغير في ظل القانون المدني القديم .

انتقال ملكية العقار في ظل القانون المدني السابق بمجرد التعاقد دون الحاجة الى تسجيل ونفذ قبل صدور قانون التسجيل ١٨ لسنة ١٩٢٢ .

**الشرط المتع من التصرف الوارد في عقد بيع الا بعد سداد كامل الثمن . عدم
نفذاه قبل التمر حسن التية الا بالتسجيل .**

٣٩ — من المقرر في ظل القانون المدني القديم وقبل صدور قانون
التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ ان الملكية في العقار تنتقل الى المشتري
بمجرد التعاقد دون حاجة الى التسجيل ، وان الشرط الذي يمنع المشتري
من التصرف في العين المشتراة الا بعد سداد ثمنها كاملا لا ينفذ في حق الغير
الذي تلقى العين مثقلة بالشرط فيذكر في تسجيل التصرف الاصلى ما ورد في
التصرف من نصوص متعلقة بالشرط المتع ولا يكون الشرط المتع حجة على
الغير الا من تاريخ تسجيله . (نقض ١٩٧٨/٦/٢٨ ملعن ٥١ س ٤١ ق) .

مشروع عقد البيع

**مشروع عقد البيع . لا يعد ملزما لاي من طرفيه . العقود الملزمة
للجانبين هي وحدها التي يرد عليها النسخ . التمس على الحكم بانه قضى
برد المبلغ الوارد بهذا المشروع قبل القضاء بفسخه . لا أساس له .**

٤٠ — اذ كان حكم محكمة اول درجة الذي ايده الحكم المطعون فيه
لاسبابه قد اعتبر سند الدعوى مجرد مشروع لعقد بيع ، وهو ما لم يكن
محل طعن من الطاعنين مما يقتضاه ان هذا المشروع لا يكون ملزما لاي من
الطرفين ويستطيع كل منهما الامتناع عن ابرام عقد البيع ولا يجوز للطرف
الاخر اجباره على ذلك عن طريق القضاء ولما كتبت العقود الملزمة للجانبين
هي وحدها التي يرد عليها النسخ ، واذا قرر الحكم المطعون فيه ان السند
المذكور يتضمن اقرارا من المطعون عليه العاشر ومورث الطاعنين بقبض
مبلغ ٥٥٠ ج من مورث المطعون عليهم التسعة الاول وقضى بالزامهما برد
هذا المبلغ فان الحكم لا يكون قد خالف القانون ويكون التمس عليه — بانه
قضى برد المبلغ قبل القضاء بفسخ الاتفاقى على غير اساس . (نقض
١٩٧٥/١٢/٩ ملعن ٦٧٤ س ٤٠ ق) .

عقد البيع الابتدائي

عقد بيع العقار ولو لم يسجل . اثره . التزام البائع بتسليم المبيع الى المشتري . الاخير طرد الفاصب منه .

عقد بيع العقار ولو لم يسجل — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يولد في ذمة البائع التزاما بتسليم المبيع الى المشتري ويترتب على الوفاء بهذا الالتزام ان يصبح المبيع في حيازة المشتري وله ان ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع وان يطلب طرد الفاصب منه . (نقض ١٩٨٤/٣/١٤ طعن ١٤٩٥ س ٤٩ ق)

مشتري العقار بعقد غير مسجل . حقه في طلب تسليم العين المبيعة اليه وطرد الفاصب منها . رفض دعوى المشتري دون تمحيص دفاعه بشأن وضع يد من ينازعه الانتفاع دون سبب صحيح . قصور .

المقرر في قضاء هذه المحكمة ان عقد البيع ولولم يكن مشهرا ينقل الى المشتري جميع الحقوق المطلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما في ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الفاصب منها . اذ كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على ان الملكية لم تنتقل الى الطاعنة لان عقد مشتراها غير مسجل ولا يرتب سوى التزامات شخصية في ذمة طرفيه ، وعلى ذلك فليس لها ان تطلب من واضع اليد من قبل ان تشتري هي تكييفا من عين النزاع لان وضع يده قد يكون له سبب صحيح ، فاته فضلا عن مخالفة القانون يكون مشويا بالقصور في التسبيب ، اذ يلزم لرفض الدعوى ولو كان سند الطاعنة غير مسجل ان تمحص المحكمة دفاعها بشأن وضع يد من ينازعها الانتفاع بالعين المبيعة والا تعد بهذه المنازعة بالم تكن مؤسمة على سبب صحيح . (نقض ١٩٨٤/٢/٢٣ طعن ٩٢ س ٥٠ق) .

القضاء بعدم نفاذ تسجيل عقد بيع العقار . مؤداه . اعتبار العقد ابتدائيا في حق المتعاقد الآخر .

— مؤدى عدم نفاذ التسجيل في حق المطعون ضدها الاولى هو ان عقد البيع بشأن العقار مازال عقدا ابتدائيا . (نقض ١٩٨٢/٤/٧ طعن من ١٥٨ س ٤٨ ق) .

عقد البيع العرفي لا ينقل ملكية العقار ولا ينشئ سسوى التزامات شخصية بين طرفيه . أثره . عدم جواز مطالبة المشتري لغاصبه بريعه طالما لم يتملمه او مطالبة غير البائع بالتعويض عن فقد ملكيته التي لم تنتقل اليه بعد . انتقال الملكية اليه . شرطه .

عقد البيع العرفي لا تنتقل به ملكية العقار الى المشتري ولا ينشئ سوى التزامات شخصية بين طرفيه فيصبح المشتري مجرد دائن شخصي للبائع بالحقوق والالتزامات الناشئة عن هذا العقد ، فلا يجوز له — تبين ان يتسلم المبيع — مطالبة غاصبه بريعه كما لا يجوز له مطالبة غير البائع بالتعويض عن فقد ملكيته التي لم تنتقل اليه بعد اذ هي لا تنتقل اليه الا بتسجيل عقده او تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه او التأشير به على هامش تسجيل صحيفة الدعوى . (نقض ١٩٨٢/٢/٢٧ طعن من ٢٣٤ س ٤٩ ق ، نقض ١٩٨٢/٥/١٢ طعن ١٧٦ س ٤٩ ق) .

عقد البيع غير المسجل . ثره . للمشتري طلب فرض الحراسة القضائية على المعين الجبمة اذا خشي بقاءها تحت يد البائع طيلة فترة النزاع بينهما .

٤١ — من المقرر وفقا لنص المادة ٧٣ من القانون المدني ان للقضاء ان يامر بالحراسة اذا كان صاحب المصلحة في منقول او عقار قد تجمع لديه من الاسباب المعقولة ما يخشى منه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد حائزه، والبيع يتعقد صحيحا بالاعتد غير المسجل كما يتعقد بالاعتد المسجل ومن آثار هذا الانعقاد الصحيح ان من حق المشتري ان يطالب البائع بالتسليم على اعتبار انه التزام شخصي وأثر من آثار البيع الذي لا يحول دونه عدم حصول التسجيل ومن شأن هذه الآثار ايضا ان يكون للمشتري اذا ما خشى على المعين الجبمة من بقاءها تحت يد البائع طيلة النزاع ان يطلب الى المحكمة وضعها تحت الحراسة عبلا بنص المادة آتفة الفكر . (نقض ١٩٨٠/١/١٧ طعن من ١٤٢٥ س ٤٧ ق) .

عقد البيع غير المسجل . اثره . انتقال الحيازة القانونية للعين المبيعة والدعاوى المرتبطة بها الى المشتري . الدعوى بطرد الفاسب من العين . القضاء برفضها بوصفها دعوى استحقاق . خطأ .

٤٢ — وان كتلت محكمة الموضوع غير مقيدة بالتكييف الذي يسبقه المدعى على دعواه ، الا انه يجب عليها اعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها القانونى الصحيح . واذا كان عقد البيع ولو لم يكن مشهرا ينقل الى المشتري الحيازة القانونية للعين المبيعة والدعاوى المرتبطة بها ، وكان الواقع ان الطاعن اقام الدعوى بطلب طرد المطعون عليه من المنزل موضوع النزاع وتسليمه له تاسيسا على اته اشتراه بمقد عرفى وان المطعون عليه يضع اليد على المنزل دون مسند قانونى ، فان التكييف القانونى السليم للواقعة هو اتها دعوى بطرد الفاسب للمنزل وتسليمه لمصاحب الحيازة القانونية له ، واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا التكييف ووصف الدعوى بأنها دعوى استحقاق المنزل ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . واذا ادى هذا الخطأ الى حجب محكمة الاستئناف نفسها عن تحقيق سند حيازة المطعون عليه للمنزل واحتية الطاعن فى طلب طرده منه ، فان حكمها يكون كذلك مشويا بالتصور . (نقض ١٩٨٠/٤/٢٢ طمن ٤٤٣ س ٤٦ ق ، نقض ١٩٨٠/٦/٢٥ طمن ٤٤٦ س ٤٦ ق) .

مشتري العقار بمقد لم يسجل . حقه فى طلب تسليم العين المبيعة اليه وطرد الفاسب منها . علة ذلك .

٤٣ — اذ كان الطاعن قد أسس دعواه — بطلب طرد واضع اليد على العقار مشتراه — على عقدي البيع العرفيين الصادرين له وكان عقد البيع — ولو لم يكن مشهرا — ينقل الى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به بما فى ذلك طلب تسليم العين المبيعة وطرد الفاسب منها استنادا الى أن العقد العرفى يمنح المشتري الحق فى استلام المبيع لأنه من الآثار التى تنشأ عن عقد البيع الصحيح . واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر بفضائه برفض الدعوى تاسيسا على ان الطاعن لم يكتسب ملكية المنزل محل النزاع لعدم شهر عقدي شرائه فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٦/٥/٢٨ طمن ٤٤٥ س ٤٦ ق ،

الدعوى بطلب طرد المدعى عليه والتسليم لاستنادا الى ملكية المدعى للمقار . تكيفها . دعوى ملكية وليست دعوى حيازة . لا يغير من ذلك عدم طلب الحكم بالملكية .

٤٤ — اذ كان اللين من الصورة الرسمية لكل من الحكم المطعون فيه وصحيفة افتتاح الدعوى ومذكرة الطاعن المقدمة لمحكمة الاستئناف ان الطاعن اقام الدعوى بطلب طرد المطعون عليه من المنزل محل النزاع وتسليمه اليه استنادا الى ملكيته له ففهمها المطعون عليه بأنه هو المالك للمنزل بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ، فان الدعوى على هذه الصورة تكون دعوى ملكية ولا يغير من طبيعتها ان المدعى لم يطلب فيها الحكم بالملك اذ ان طلبه الحكم بطرد المدعى عليه منقرض من حقه في الملك لا من حقه في الحيازة التي لم يتعرض لطلب حليتها . (نقض ١٩٧٦/٤/٢٦ طعن ٤٤٧ س ٤٦ ق) . (ويراعى ان هذا اليدا ورد على خلاف المبادئ السابقة وكلفت جميعها مستندة الى سبب واحد وانتهينا في الطعون السابقة الى طلب نقض الاحكام نقضت محكمة النقض بذلك ، لها مذكرة الطعن الاخير فلم تقدم منا ولكننا اشرنا الى الحكم الصادر وفقا لها — المبدأ الاخير — وخلصنا من بحثنا الى طلب نقض الاحكام على نحو ما سلف) .

عقد البيع ولو لم يكن مشهرا ينقل الى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعوى المرتبطة به . منازعة واضح اليد او الغير للمشتري في عقده او سنده ملكية سلفه لا تعد ملعا قانونيا تمنع المشتري من اتخاذ اجراءات قطع التقادم ضدهما .

٤٥ — لما كان عقد البيع ينقل الى المشتري — ولو لم يكن مشهرا — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعوى المرتبطة به فيكون للمشتري طلب مارد الغاصب له واتخاذ اجراءات قطع التقادم ضد واضح اليد ، حتى ولو كان عقد المشتري او سند ملكية سلفه محل منازعة من واضح اليد او الغير ، لان هذه المنازعة لا تعد بذاتها ملعا قانونيا يمنع المشتري من اتخاذ اجراءات قطع التقادم ضد واضح اليد على المبيع . (نقض ١٩٨١/١١/٢٩ طعن ٦٨٧ س ٤٥ ق) .

عقد البيع ولو لم يكن مشهرا ينقل الى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعوى المرتبطة به .

٤٦ - من المقرر ان عقد البيع ينقل الى المشتري ولو لم يكن مشهرا جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعوى المرتبطة به ومنها حقه في طلب طرد واضح اليد عليه بغير سند . (نقض ١٢/١٢/١٩٨١ طعن ٦٨٦ س ٤٨ ق) .

المنشآت التي يقيمها الشخص على ارض الغير بسوء نية . ملك الأرض وحده دون غيره حق طلب ازالتهما . م ١/٩٢٤ مدني . القضاء اشترى الأرض بمقد لم يسجل بإزالة تلك المنشآت . خطأ في القانون .

٤٧ - نص المادة ١/٩٢٤ من القانون المدني ، يدل وفقا لما صرحت به في صدرها على أن الحق الذي قرره المشرع في طالب ازالة المنشآت التي يقيمها الشخص على ارض الغير بسوء نية انها هو رخصة ناشئة عن حق الملكية ذاته وقد خولها القانون لصاحب الارض بوصفه مالكا ، وليس لغيره الحق في استملاكها ، ولما كان الطامن قد تملك في دفاعه امام محكمة الموضوع بأنه لا يجوز للمطعون عليهما الاولين طلب ازالة المنشآت التي اقلها هو على الارض موضوع النزاع لانها اشترى هذه الارض بمقد لم يسجل ، ولأن المطعون عليه الثالث البائع لهما غير مالك أصلا للعين المذكورة ، وكان حق ملكية العقار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا ينتقل فيها بين المتعاقدين ولا بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل ، فلا تنتقل الملكية لمشتري لم يسجل عقد البيع الصادر اليه ، ومن ثم لا يكون لهذا المشتري أن ينقل الملكية لمن اشترى منه ، لانه لا تؤول اليه هو الا بتسجيل عقده ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه انه قضى باجابة المطعون عليهما الاولين الى طلبتهما بإزالة المنشآت التي اقلها الطامن على الارض المتنازع عليها تأسيسا على أن المشتري ولو لم يسجل عقده حق استغلال العقار المبيع من تاريخ التعاقد ، وأن البائع يلتزم بتسليم هذا العقار بحالته التي هو عليها وقت تحرير العقد لماذا هو أحدث فيه منشآت بعد التعاقد فيكون للمشتري أن يطلبه بإزالتها ، مما مفاده ان الحكم اجاز للمطعون عليهما الاولين قبل تسجيل عقدهما الحق في طلب ازالة المنشآت التي احدثها الطامن في الارض التي اقلها بشرائهما ، هذا الى ان الحكم لم يع

بتحقيق ملكيتهما لهذه العين رغم تمسك الطاعن بثبوتها غير مملوكة أصلاً
للبيع ولها واكتفى في هذا الخصوص بما أورده الخبر في تقريره من أن مقد
المطعون عليهما الأولين ينطبق على العين موضوع النزاع وهو أمر لا يدل
على ثبوت الملكية للبايع المذكور ، لما كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه
يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشلبه تصور يبطله . (نقض
١٩٧٦/١/١٢ طعن ١٨٩ س ٤٢ ق ١) .

**عقد البيع العقاري — ولو لم يكن مشهوراً — ينقل إلى المشتري جميع
الحقوق المتعلقة بالبيع والدعوى المرتبطة به بما في ذلك طلب نفى حق
الارتفاق . استناد المطعون عليها في دعواها بطلب التسليم ضد الطاعنة —
مدعية حق الارتفاق على العقار المبيع — إلى هذا العقد . اعتبار تلك
الدعوى متعلقة بأصل الحق وليست من دعاوى الحيازة .**

٤٨ — متى كانت المطعون عليها قد أسست دعواها على عقد البيع
الابتدائي الصادر لها ، والذي ينقل إليها — ولو لم يكن مشهوراً — جميع
الحقوق المتعلقة بالبيع والدعوى المرتبطة به بما في ذلك طلب نفى حق
الارتفاق الذي تدعيه الطاعنة ، فإن الدعوى تكون من الدعاوى المتعلقة
بأصل الحق ، وليست من دعاوى الحيازة ، ويكون قضاء الحكم المطعون
فيه بتسليم العين وطرد الطاعنة منها استناداً إلى أن العقد العرفي يمنح
المشتري الحق في استلام المبيع لأنه من الآثار التي تنشأ عن عقد البيع
صحيحاً في القانون ، ولا عبرة بما تنمناه الطاعنة على الحكم المطعون فيه من
أنه قضى بتسليم العين رغم سبق القضاء به في دعوى صحة التعاقد
المرفوعة على البائعة طالما أن الطاعنة لم تكن طرفاً فيها . (نقض
١٩٧٢/١/٢٥ طعن ٥١٢ س ٣٧ ق ١) .

**نفاذ الحوالة قبل المحال عليه لإعلانه بها . للمحال له مقاضاته دون
حاجة إلى اختصاص المحيل . انتقال الحق المحال به مع الدعاوى التي تؤكد
ومنها دعوى الفسخ لعدم تنفيذ البائع (المحال عليه) التزامه .**

٤٩ — إذا كانت الحوالة نافذة قبل المحال عليه لإعلانه بها فإن للمحال
له أن يقاضيه في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة إلى اختصاص المحيل
لان الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعوى التي تؤكد ومنها دعوى

الفسخ لعدم تنفيذ البائع لالتزامه لأنها تكفل للمشتري أن يسترد الثمن
فيعتبر بمثابة ضمان له ينتقل بالحالة مع حقه الحال به . (نقض
١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٨ س ٢٤ ق) .

**باعتقاد الحالة بين المحيل والحال له ينتقل نفس الحق الحال به
ويكفل قيمته ولو كان الحال له قد دفع فيه ثمنا أقل .**

٥٠ — باعتقاد الحالة بين المحيل والحال له ينتقل نفس الحق الحال
به من المحيل الى الحال له ويكفل قيمته ولو كان الحال له قد دفع فيه ثمنا
اقل . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٨ س ٢٤ ق) .

**عقد البيع غير المسجل الثابت التاريخ قبل ٢٢ يولية سنة ١٩٥٢ .
صحيح بين طرفيه ولا يعدد به قبل جهة الاصلاح الزراعى . حالة المشتري
حقوقه الشخصية المترتبة على عقد البيع الذى لم تعدد به جهة الاصلاح
الزراعى . للحال له ان يطلب الحكم على المحال عليه بفسخ العقد الصادر
منه للمحيل والزامه برد ما دفع من الثمن .**

٥١ — عقد البيع العرفى المبرر ثابت التاريخ قبل ٢٢ يوليو سنة ١٩٥٢
يعتبر صحيحا بين طرفيه ولكن لا يحتد به قبل الاصلاح الزراعى . فلذا
احال المشتري حقوقه الشخصية المترتبة على العقد الى اخر وتبين له ان
جهة الاصلاح الزراعى لم تعدد بالعقد لعدم ثبوت تاريخه فان الحال له ان
يطلب الحكم على المحال عليه بفسخ عقد البيع الصادر منه للمحيل والزامه
تبعا لذلك برد ما دفع من الثمن بعد ان اصبح حقا له بموجب عقد الحالة .
(نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ ٢١٨ س ٢٤ ق) .

**مشتري العقار بعقد غير مسجل . حقه في مطالبة المستأجرين بالحقوق
الناتجة عن عقود الإيجار . شرطه . حالة البائع لهذه العقود الى
المشتري .**

٥٢ — لمشتري العقار بعقد غير مسجل ، مطالبة المستأجر بالحقوق
الناتجة من عقد الإيجار اذا ما قام بالبيع بتحويل عقد الإيجار اليه ، وقيل
المستأجر هذه الحالة او اعلن بها . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٧ طعن ١٣٠٩
س ٤٧ ق) .

الدعوى باخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالاجرة . شرط قبولها . تكليف
المستأجر بالوفاء بالاجرة المتأخرة . جواز صدور التكليف من المؤجر ولو لم
يكن مالكا . التكليف الصادر من مشتري العقار بمقد غير مسجل . لا اثر
له طالما لم يسبقه نفاذ حوالة عقد الإيجار اليه قبل المستأجر .

٥٢ — مؤدى الفقرة ١ من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ في
شان إيجار الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — المقابلة
لذات الفقرة من المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شان تجرير وبيع
الامكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — ان المشرع اعتبر — وعلى
ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تكليف المستأجر بالوفاء شرطا أساسيا
لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير في الوفاء بالاجرة ، فإذا خلت منه
الدعوى او وقع باطلا او صدر من لا حق له في توجيهه تعين الحكم بعدم
قبول الدعوى . لما كان ذلك وكان يشترط في هذا التكليف بالوفاء ان يصدر
الى المستأجر من المؤجر أصلا او من يحل محله ولو لم يكن مالكا للعين
المؤجرة فيجوز صدوره بهذه المثابة من مشتري العين المؤجرة حتى ولو لم
يكن عقده مسجلا ، غير انه كى يترتب على التكليف اثره يتبقى قيام علاقة
مسبقة بين مشتري العين المؤجرة وبين المستأجر عن طريق سريان حوالة
عقد الإيجار في حقه وفق القانون . (نقض ١٩٧٨/١١/٨ طعن ٩٥٨ س
٤٦ و) .

مشتري العقار بمقد غير مسجل . له كلفة حقوق المؤجر قبل
المستأجر . شرطه . حوالة عقد الإيجار اليه من البائع مع قبول المستأجر
للحوالة او اعلانه بها .

٥٤ — يجوز لمشتري العقار بمقد غير مسجل ان يطالب المستأجر
بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ومنها الاجرة اذا ما قام البائع بتحويل
المقد اليه وقبل المستأجر هذه الحوالة او أعلن بها ، لأنها بهذا القبول او
الاعلان تكون نافذة في حقه طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من
القانون المدني ومن ثم فانه يحق للمشتري — تبعاً لذلك — ان يقاضى
المستأجر — المحال عليه — في شان الحقوق المحال بها دون حاجة الى

اختصاص المؤجر — المحيل — لأن الحق المحال به ينتقل الى المحال له مع الدعوى التى تؤكد ومنها دعوى النسخ . (نقض ١٩٧٨/١١/٨ طممن ٩٥٨ س ٤٦ ق) .

التكليف الصادر من مشتري العقار بمقد غير مسجل الى المستأجر
الوفاء بالاجرة المتأخرة قبل نفاذ حوالة عقد الإيجار في حقه . اثره . عدم قبول دعوى المشتري بإخلائه من العين . لا يغير من ذلك تسجيله عقد الشراء بعد رفع الدعوى او اعلان المستأجر بفحالة في صحيفة دعوى الاخلاء .

٥٥ — اذ كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه تعاضد مع مؤجرة عين النزاع على تبادل العقار الكائنة به العين بمقد آخر بموجب عقد لم يسجل الا في تاريخ لاحق لرفع الدعوى وانها حولت عقد الإيجار المبرم بينها وبين الطاعن عن هذه العين الى المطعون عليه الذى باذر الى ارسال كتابين موصى عليهما مصحوبين بملى وصول الى الطاعن يكلفه نيهما بالوفاء بالاجرة المستحقة وذلك قبل ان يحصل على موافقته على الحوالة او يعلنه بها حتى تكون نفذة في حقه ، وهو ما دعا الحكم الى اعتبار اعلانه بصحيفة الدعوى التى تضمنت بيانات الحوالة اعلانا له بها ، واد كان مؤدى هذا ان الحوالة الصادرة الى المطعون عليه لم تنفذ في حق الطاعن الا من تاريخ اعلانه بصحيفة الدعوى ، بما مفاده ان تكليفا بالوفاء لم يوجه الى الطاعن من صاحب الحق في استداء الاجرة المستحقة قبل رفع الدعوى وبذلك ينتفى شرط من شروط قبولها ، واذ استجاب الحكم المطعون فيه رغم ذلك الى طلب الاخلاء فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٨/١١/٨ طممن ٩٥٨ س ٤٦ ق) .

مشتري العقار بمقد غير مسجل . ليس الاداننا علانيا للبايع . لا حق له في مطالبة مستأجر العقار المبيع بالطريق المباشر . العلاقة المباشرة بينها . نشؤها بعد انتقال الملكية للمشتري بالتسجيل .

٥٦ — مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدنى ان اثر الإيجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القلتون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته

نحوه غير أن انصراف عقد الإيجار الى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى ، الا انه وفقاً للتنظيم القانونى الذى تقرر المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف اليه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — خلفاً خاصاً فى هذا الخصوص الا اذا انتقلت اليه الملكية عملاً . وعلى ذلك فانه يتمين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بمقد شرائه قبل المستلجر من البائع ان يسجل هذا المقد لانتقل اليه الملكية بموجب ، اما قبل التسجيل فهو ليس الا دائناً عادياً للبائع مؤجر العقار ، وعلاقة المشتري بالبائع وعلاقة الأخير بالمستلجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذى لم يسجل عقده والمستلجر لهذا العقار ومن ثم فليس لأحد هذين ان يطالب الآخر بشئ بالطريق المباشر . (نقض ١٩٧٧/٣/٢٠ طعن ٦٠١ س ٤٣ ق) .

**علم المستلجر بحلول مشتري العقار محل البائع فى عقد الإيجار .
العلم الممول عليه هو بين مشتري العقار سجل عقده وانتقلت اليه الملكية .**

٥٧ — علم المستلجر الممول عليه فى الطول محل البائع فى عقد الإيجار والتزامه دفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر هو علمه بأن هذا العقار بيع الى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت اليه الملكية ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر المطعون عليه محالاً اليه بعقد الإيجار رغم خلو الأوراق مما يفيد ذلك ورغم أن علم الطاعنين — المستلجرين — بشراء المطعون عليه الأول للعقار واختصاصهم اياه فى دعوى التخفيض لا يخول له الحق فى اقتضاء الأجرة منهم طالما لم يسجل عقد شرائه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٧/٣/٢٠ طعن ٦٠١ س ٤٣ ق) .

**وضع المشتري يده على العقار المبيع بعقد عرفى . حقه فى مساطعة
من استولى عليه عن الربيع . علة ذلك .**

٥٨ — اذ كان الثابت من تقرير الخبير الذى اعتمدته الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه وضع يده على المسلحة التى اشتراها بالمقد العرفى

المؤرخ ١٩٦٢/١/٧ حتى استولى عليها الطاعنان فان له مساطتهما عن البيع مدة الاستيلاء عليها ، ولا محل للتحدى بأن هذا العقد لم يسجل ، ذلك ان مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون الخنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشتري من تاريخ إبرام البيع ، فيمتلك المشتري الثمرات والنماء في المتقول والعقار على السواء مادام المبيع شيئا معيناً بالذات من وقت تمام العقد وذلك ما لم يوجد اتفاق او عرف مخالف يستوى في بيع العقار ان يكون البيع مسجلاً او غير مسجل لان البائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشتري ولو لم يسجل العقد . (نقض ١٩٧٧/٦/٢٨ طعن ٨٥٠ س ٤٤ ق) .

عقد البيع غير المسجل . اثره . التزام البائع بتسليم المبيع ونقل الملكية للمشتري . التزام المشتري بداء الثمن .

٥٩ — بيع العقار قبل ان يسجل ، لا يزال من طبيعته نقل الملكية اد ينشئ التزاما بنقلها في جانب البائع ، وكل ما أحدثه قانون التسجيل ومن بعده قانون الشهر العقارى من تغيير في أحكام البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو ان نقل الملكية بعد ان كان نتيجة لازمة للبيع الصحيح ، اصبح متراجها الى ما بعد شهره ، ولذلك يبقى البائع ملزماً بموجب العقد بتسليم المبيع وينقل الملكية للمشتري ، كما يبقى المشتري ملزماً بداء الثمن ، الى غير ذلك من الالتزامات التى ترتبت بينهما على التقابل بمجرد حصول البيع . (نقض ١٩٧٢/٥/١ طعن ٤٧٢ س ٣٥ ق ١) .

البائع في عقد البيع غير المسجل . ليس له ان يدعى ملك المبيع على المشتري ، اذ هو ضامن لنقل الملكية اليه .

٦٠ — ليس للبائع لعدم تسجيل العقد وتراجى نقل الملكية بسببه ان يدعى لنفسه ملك المبيع على المشتري لان من ضمن نقل الملكية لغيره : لا يجوز ان يدعيها لنفسه . (نقض ١٩٧٢/٥/١ طعن ٤٧٢ س ٣٥ ق) .

اعتبار الحكم ان البيع الصادر من المشتري بعقد غير مسجل فيما ملك الغير ، وانه لا يصح توقيع الحجز على باقى الثمن من ثلث البائع . خطأ في تطبيق القسطن .

٦١ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر تصرف المطعون عليه الاول — المشتري بعقد غير مسجل — ببيع الارض الى صغار المشترين بيما للملك الضمير ، لا يسرى في حق البائع اليه وهو المطعون عليه الثاني ، الا اذا اجازته ، وان اجازته موقوفة على استيفاء باقي الثمن المستحق له بتحويل اقتسام الثمن في البيوع الصادرة الى صغار المشترين اليه ، ورتب الحكم على ذلك ان المبالغ قد اودعت خزانة المحكمة من صغار المشترين لحساب المطعون عليه الثاني — البائع الاصلى — ولا يصح توقيع الحجز عليها من الطائفة — محللة الضرائب — اقتضاء لدينها قبل المشتري الاول ، لما كان ذلك فان الحكم يكون قد خالف القانون واخطأ في تطبيقه . (نقض ١٩٧٣/٥/٩ طعن ٤٧٢ س ٣٥ ق) .

عقد البيع غير المسجل يولد حقوقا والتزامات شخصية . يجوز للمشتري حوالة حقوقه الشخصية قبل البائع ، لشخص آخر .

٦٢ — عقد البيع غير المسجل يولد حقوقا والتزامات شخصية بين البائع والمشتري فيجوز للمشتري ان يحيل لاحر ما له من حقوق شخصية قبل البائع . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٨ س ٣٤ ق) .

مشتري العقار بعقد غير مسجل . اعتباره مجرد دائن للبائع بالتزامات شخصية .

٦٣ — مشتري العقار بعقد غير مسجل يعتبر مجرد دائن عادي بالتزامات الشخصية المترتبة في ذمة البائع والناشئة عن هذا العقد . (نقض ١٩٦٦/١١/١ طعن ٥٧ س ٣٢ ق) .

طبيعة البيع العقاري

عقد بيع اطيان زراعية الصادر من بنك الاراضي . عقد مدني بطبيعته . لا يغير من ذلك ان اعمال البنوك تجارية بطبيعتها . علة ذلك .

٦٤ — متى كان عقد البيع الذي أبرمه البنك — بنك الاراضي — مع المطعون عليه وموضوعه اطيان زراعية ، هو عقد مدني بطبيعته فانه لا يكتسب الصفة التجارية لمجرد ان البنك هو الذي قام بالبيع وان اعمال البنوك تجارية بطبيعتها وفقا لنص الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة

الثانية من قانون التجارة ، ذلك أن الفقرة التاسعة من هذه المادة تستثني الأعمال المخفية بطبيعتها من الأعمال التي تثبت لها الصفة التجارية لصورتها من تاجر ولحاجات تجارية إذ تنص هذه الفقرة على أن جميع العقود والتمهيدات الحاصلة بين التجار والمتسببين والسامرة والصيارف تعتبر تجارية ما لم تكن العقود والتمهيدات المذكورة مخفية بحسب نوعها أو بناء على نص العقد . (نقض ١٩٧٥/٢/١٨ طعن ٢٥٧ من ٢٨ ق) .

البيع العقاري الصادر من الاجانب

الاراضي التي آلت ملكيتها الى الدولة وتنفيذا للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٣ . استحقاق الملك الاجنبي للتعويض عنها دون المشتري منه بمقد ابتدائي . عدم احقية الطاعة في الرجوع على الهيئة العامة للإصلاح الزراعي بمقدم الثمن المتضى به للمطمون ضدها الاولين في الدعوى الاصيلة . علة ذلك .

النص في المادة الرابعة من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ على أن « يؤدي الى ملك الاراضي التي آلت ملكيتها الى الدولة تطبيقا لهذا القانون تعويض يقدر وفقا للاحكام المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وبمراعاة الضريبة السارية في ١٩٥٢/٩/١ » وكان الثابت بمذونات الحكم المطعون فيه ان ملكية الاطيان محل النزاع مازالت للطاعة المستولى ضدها — وانها لم تنتقل أصلا الى المطعون ضدها الاولين لعدم تسجيل عقد مشتراها لها من الطاعة ومن ثم انها لا يعتبران مالكيين للارض المستولى عليها ولا يستحقان بالتالي ثمة تعويض عنها من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ولا يكون للطاعة بدورها أن ترجع على الهيئة المذكورة بمقدم الثمن الذي تضى بالزامها برده للمطمون ضدها الاولين في الدعوى الاصيلة لأن الاستيلاء على الاطيان المبيعة منها اليها قد تم قبليا تنفيذا لاحكام القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ ومن ثم تكون الطاعة هي المائكة المستولى عليها وصاحبة الحق في المطالبة بالتعويض ومقابل الاستيلاء دون المطعون ضدها الاولين . (نقض ١٩٨٣/٢/١ طعن ١٥٠ من ٤٢ ق) .

مقد البيع النهائي

تسجيل عقد البيع خلوا من الاشتراط لمصلحة الغير الوارد في العقد الابتدائي . لا يؤثر على حق المنفع فيه . علة ذلك .

٦٥ — عقد البيع النهائي هو قانون المتعاقدين وليس العقد الابتدائي إلا أن هذه القاعدة قلصت على العلاقة بين طرفي عقد البيع حيث لا يوجد حق مباشر للغير ، مستفد من هذا العقد الابتدائي ، أما حيث يوجد هذا الحق بموجب الاشتراط لمصلحه ، فإن تسجيل العقد مع إغفال هذا الحق لا يؤثر على حقه الفلبي بموجب العقد الابتدائي . (نقض ١٩٨٠/١/٢٩ طعن ٦٠٤ من ٤٤ ق) .

عقد البيع النهائي دون العقد الابتدائي هو قانون المتعاقدين . خلوه من النص على شرط ورد بالعقد الابتدائي . مفاده . تظلي للمتاعدين عن هذا الشرط .

٦٦ — العقد النهائي دون العقد الابتدائي — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو الذي تستقر به العلاقة بين الطرفين ويصبح قانون المتعاقدين . وإذا كان يبين من عقد البيع النهائي المشهور وفق ما أثبتته الحكم المطعون فيه أنه خلا من النص على الشرط السابق الذي كان منصوصا عليه في العقد الابتدائي أو الإحالة إليه ، فإن مفاد ذلك أن الطرفين قد تخليا عن هذا الشرط وانصرفت نيتهما الى عدم التمسك به أو تطبيقه وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فله لا يكون قد شل به مسلك في الاستدلال . (نقض ١٩٧٢/٣/٢٥ طعن ٢٦٦ من ٣٧ ق) .

عقد البيع النهائي دون العقد الابتدائي هو قانون المتعاقدين . خلوه من النص على الشرط الجزائي الوارد بالعقد الابتدائي يدل على تخلي الطرفين عن هذا الشرط .

٦٧ — العقد النهائي دون العقد الابتدائي هو الذي تستقر به العلاقة بين انطرفين ويصبح قانون المتعاقدين ، وإذا يبين من العقد النهائي أنه قد خلا من الشرط الجزائي المنصوص عليه في العقد الابتدائي ، فإن هذا يدل على أن الطرفين قد تخليا عن هذا الشرط وانصرفت نيتهما الى عدم التمسك به أو تطبيقه . (نقض ١٩٧٠/٣/٢٦ طعن ٤ من ٣٦ ق) .

عقد البيع النهائي دون العقد الابتدائي هو قانون المتماثلين . **خلوه**
من النص على الشرط الجزائي الوارد بالعقد الابتدائي يدل على تخلي
الطرفين عن هذا الشرط .

٦٨ — العقد النهائي — دون العقد الابتدائي — هو الذي تستقر به
العلاقة بين الطرفين ويصبح قانون المتماثلين . ومن ثم فإذا تبين أن عقد
البيع النهائي قد خلا من النص على الشرط الجزائي الوارد في عقد البيع
الابتدائي أو الإحالة إليه فإن هذا يدل على أن الطرفين قد تخليا عن هذا
الشرط وانضرفت نيتهما إلى عدم التمسك به أو تطبيقه . (نقض ١٩٥٨/١/١
طعن ٢٤٢ س ٢٢ ق) .

عدم جواز الرجوع إلى العقد الابتدائي دون النهائي الذي اختلفت
نصوصه لتحديد التزامات الطرفين .

٦٩ — إذا كان الحكم فيها حصله من وقائع الدعوى لتحديد التزامات
كل من طرفي التعاقد توطئة لمعرفة المقصر منهما قد رجع إلى عقد البيع
الابتدائي دون العقد النهائي الذي اختلفت شروطه عن العقد الابتدائي وبـ
استقرت العلاقة بين الطرفين ، فانه يكون قد خالف القانون بعدم أخذه
بهذا العقد الذي يكون هو قانون المتماثلين . (نقض ١٩٤٤/٢/٢٣ طعن
٨٤ س ١٣ ق) .

اعتبار البيع بالعقد الابتدائي الذي تم قبل الأجر على البائع وإن
العقد النهائي لم يكن إلا تنفيذا للعقد الأول .

٧٠ — أن قول المحكمة أن البيع الصادر من المحجور عليه قد انعقد
بالعقد العرفي قبل الحجر ، وإن العقد الرسمي اللاحق لم ينشأ البيع بل
انه لم يكن إلا تنفيذا للعقد الأول قول صحيح لأن عقد البيع لا يزال بعد
قانون التسجيل من عقود النراضى التى تتم بالإيجاب والقبول ، وكل ما
استحلته هذا القانون من تغيير في أحكام عقد البيع هو أن الملكية بعد أن كان
نقلها نتيجة لازمة لمجرد التعاقد بمقتضى نص الفقرة الأولى من المادة ٢٦٦
من القانون المبنى صار نقلها متوقفا على التسجيل . (نقض ١٩٤١/١١/٦
طعن ٢٢ س ١١ ق) .

الحكمة الموضوع القبول على العقد الابتدائي لا بالنسبة لانتقال الملكية
وانما مجرد التعرف على ذاتية المبيع كما ارادها المتعاقدان في العقد النهائي .

٧١ - اذا كان الحكم لم يعول على العقد الابتدائي فيما قل به من انتقال الملكية من البائع الى المشتري وانما عول عليه فقط في تعرف ذاتية المبيع ، كما ارادها المتعاقدان في عقدهما النهائي المسجل ، فذلك منه لا مخالفة فيه للقانون . (نقض ١٩٤٧/١٠/٣٠ طعن ٩٦ س ١٦ ق) .

وجوب اثبات اصل ملكية البائع لقبول طلب شهر العقد

وجوب اثبات اصل ملكية البائع لقبول طلب شهر عقد البيع .
المحررات المؤشر عليها بصلاحياتها الشهر وعقود القسمة العرفية اللاحقة
لصدور قانون الشهر العقاري ١١٤ لسنة ١٩٤٦ عدم صلاحيتها في اثبات
اصل الملكية .

٧٢ - قبول طلب شهر المحرر يقتضى اثبات اصل ملكية البائع او المتصرف ولا يقبل في اثبات ذلك الا اوراق معينة منصوص عليها في قانون الشهر العقاري والتوثيق رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، فقد نصت الفقرة الاولى من المادة ٢٣ على انه لا يقبل من المحررات التي مسبق شهرها ثم اوردت طائفة اخرى من الاوراق ليس من بينها المحررات المؤشر بصلاحياتها . وعقود القسمة العرفية اللاحقة لصدور القانون . وطبقا للمادة السادسة من القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ الخالص بالغناء لنظم الوقف على غير الخيرات يتعين على من آلت اليه ملكية عقار او حصة فيه او حق انتفاع ان يقوم بشهر حقه طبقا للاجراءات والقواعد المقررة في شأن حق الارث في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، واذا كان ذلك لم يحدث ولا يكفى مجرد التثمين على مشروع المحرر من ملوورية الشهر العقاري بصلاحيته للشهر ، فان الحكم المطعون فيه اذ التزم هذا النظر وذهب الى ان حق الطاعن وباتى الباتمين في المطالبة بباقي الثمن لا يتأتى الا بعد قبيلهم بتنفيذ التزامهم بشهر انتهاء الوقف وعقد القسمة فلا يكون قد خالف القانون او شابهه القصور . (نقض ١٩٧٨/٢/٢٣ طعن ٨٨٧ س ٤٣ ق) .

الوعد بالبيع والشراء

الوعد بالبيع . اتفاق الطرفين على جميع المسائل الجوهرية من بيع
وثن وعلى مدة اظهر للرغبة في الشراء . اثره . انعقاد البيع بمجرد اعلان
الرغبة في الميعاد . اختلاف الطرفين حول تنفيذ التزاماتها . لا اثر له . مثال
يشكل ميعاد الوفاء بالثمن .

٧٢ — يؤدى نص المادتين ٩٥ ، ١/١٠١ من القانون المعنى انه متى
اتفق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به وعلى
المدة التى يجب فيها على الموعود اظهار رغبته في الشراء ، يتمدد العقد
بوجود اعلان هذه الرغبة خلال مدة الوعد ، ولا يؤثر في صحة انعقاده ونفاذه
تيلم الخلاف بين الطرفين حول تنفيذ أى منهما لالتزاماته المترتبة عليه لاثما
في النهاية يخضعان فيما اختلفا فيه لاحكام القوانين الواردة في هذا
الخصوص ، لما كان ذلك ، وكان المقصود بالمسائل الجوهرية اركان البيع
وشروطه الاساسية التى يرى المتعاقدان الاتفاق عليها والتى ما كان يتم
البيع بدونها ، وكان الطرفان — على ما يبين من عقد ١٩٧٣/١/١٤ — ام
ينصحا عن وجود شروط أخرى ارادا تعيينها لاتعقد الوعد بالبيع عدا
اركانه الاساسية وهى المبيع والثمن ، ولم يشترطا أن العقد لا يتم عند
عدم الاتفاق على المسائل التفصيلية مثل ميعاد الوفاء بالثمن ، فان هذا
الوعد الصادر من الطمعون ضدهما قد انقلب الى عقد بيع تام يرتب كاتفة
اآثاره القانونية بمجرد ظهور رغبة الطامع في الشراء باقذاره المعلن لهما في
١٩٧٦/١/٩ ااذ لم يلتزم الحكم المطمون نيه هذا التظر فاته يكون قد اخطأ
في تطبيق القانون . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٧ طعن ٩٧٠ س ٤٩ ق) .

الوعد المتبادل بالبيع من جانب زيد والشراء من جانب عمرو . وروده
على قطعة أرض ببيع محدد . اعتباره عقد بيع كامل الأركان ولو أرجىء
التحديد النهائي لمساحة المبيع .

٧٤ — اذا كان الثابت في الدعوى أن ... وعد بشراء قطعة الأرض
الواردة بالاتفاق المؤرخ ... وبالسعر المحدد به ، كما وعدت الشركة
الطمعون عليها بأن تبئمه هذه القطعة بذات السعر ، فان هذا الوعد المتبادل
بالبيع من جانب الشركة والشراء من جانب .. هو بيع تام ملزم للطرفين ،

تترتب عليه كل الآثار التي تترتب على البيع ، ولا يؤثر عليه ارجاء التصديق النهائي لسلطة البيع . واذ كان للحكم المطعون فيه قد اعتبر الاتفاق المورخ ... عقد بيع كليل الأركان ، وترتب على تنازل المشتري عن حقوقه في هذا العقد الى الطاعنين ، وتبويلها المطول فيه ، ثم قبول الشركة المطعون عليها لتنتقل حقوق والتزامات المشتري الاول اليها باعتبارهما مشترعين فانه لا يكون قد خلف القانون او اخطأ في تطبيقه . (نقض ١٩٧٢/٥/٢٥ ملحن ٤١٧ من ٣٦ ق) .

انعدام الوعد بالبيع . شرطه . اتفاق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية للبيع فضلا عن المدة التي يجب فيها على الموعود اظهار رغبته في الشراء . المقصود بالمسائل الجوهرية اركان البيع وشروط الانبساطية التي يرى الملتزمان الاتفاق عليها والتي ما كان يتم البيع بدونها . اتفاق الحكومة والمطعون عليه على ان يتيمة ٥٠٠ نعان . عدم تصنيفها لبعض الشروط الجوهرية وتركها لبر وضعها لوزارة المالية عند ابرام بيع الصفقة . اظهر المطعون رغبته في الشراء لا يؤدي بذاته الى انعدام البيع . يلزم انك تميز الشروط وقبول المطعون عليه لها .

٧٥ - يشترط لانعدام الوعد بالبيع سواء في القانون المدني القديم او في القانون القائم اتفاق الواعد والموعود على جميع المسائل الجوهرية للبيع الموعود به فضلا عن المدة التي يجب فيها على الموعود اظهار رغبته في الشراء وذلك حتى يكون السبيل مهيا لابرام العقد النهائي بمجرد ظهور رغبة الموعود دون حاجة الى اتفاق على شيء آخر والمقصود بالمسائل الجوهرية اركان البيع وشروطه الانبساطية التي يرى الملتزمان الاتفاق عليها والتي ما كان يتم البيع بدونها - فاذا كان الطرفان قد انصحا في البند الرابع من عقد البيع المبرم بينهما الذي اعتبره الحكم المطعون فيه متضمنا وعدا من جانب الحكومة ببيع خمسمائة نعان ثقية للمطعون عليه عن وجود شروط أخرى - الى جانب الشروط الواردة في العقد - لم يمينها الطرفان وانما تركا لوزارة المالية وضعها عند ابرام بيع هذه الصفقة ، وكان حرص الحكومة على الاشارة في العقد الى تلك الشروط الجوهرية للبيع والتي بدونها لا تتب ابرامه بل ان اظهر المطعون عليه رغبته في الشراء لا يؤدي بذاته الى انعدام بيع تلك الصفقة بل لابد لذلك من تعيين الشروط التي اتفق الطرفان على

ترك لم وضعها لوزارة المالية ومن قبول المتاجرون عليه لها بعد اطلاعه عليها ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتبر الاتفاق الوارد في البند الرابع من العقد وعدا ببيع الخمسمائة ندان الثانية وذلك مع خلوه من بيان بعض شروط البيع الجهرية ، وأذ انتهى الحكم الى اعتبار بيع هذه الصلقة قد تم صحيحا بظاهر المطعون عليه ورغبته يكون قد أخطأ في القانون وخرج بقضائه بما اتفق عليه المتعاقدان . (نقض ١٩٦٤/١/٢٢ طعن ٥٣ بر ٢١ ق) .

شرط انعقاد الوعد بالبيع مطابقة لإرادة الموعود له بإرادة الواعد
مطابقة تامة في كل المسائل الجوهرية . **اقرآن إرادة الموعود له بما يفضل في الوعد .** **اعتبارها إيجابا جدينا لا ينمقد به العقد دون قبول الطرفين الآخر .**

٧٦ — يشترط قانونا لاتخاذ عقد بيع إذا ما أبدى الموعود له رغبته في التعاقد ، مطابقة لإرادته لإرادة الواعد التي عبر عنها في وعده مطابقة تامة في كل المسائل الجوهرية التي تناولها التعاقد فإذا اقترنت هذه الرغبة بما يمدل في الوعد فلا ينمقد العقد ما لم يقبل الواعد هذا التعديل إذ تعتبر هذه الرغبة بمثابة إيجاب جديد فلا ينمقد به العقد إلا إذا صادفه قبول من الطرفين الآخر . فإذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت بأسباب سائفة وفي نطاق سلطتها الموضوعية أن إرادة طرفي العقد لم تتطابق بشأن ركن الثمن فإن الحكم إذ انتهى الى أن البيع لم ينمقد لفقده ركنا جوهريا من أركان انعقاده وهو الثمن ورتب على ذلك بقاء عقد الإيجار المبرم بينهما من قبل ساريا كما كل ثل اظهار المستاجر رغبته في الشراء لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٦٥/١٢/١٦ طعن ١٩٨ س ٢١ ق) .

رجوع المحكمة الموضوعية في تفسير نصوص عقد الوعد بالبيع الى مقصود عقائده من الفاظه وعباراته وما لايسه من ظروف . **استخلاص سلف لا رقبة لمحكمة النقض عليها .**

٧٧ — متى تبين أن ما ذهب اليه الحكم في صدد عقد الوعد بالبيع موضوع النزاع لا يخرج من كونه تفسيرا لنصوص ذلك العقد استطلت عليه المحكمة من وجهته ومقصود عقائده من الفاظه وعباراته وما لايسه من ظروف

ثم انتهت المحكمة من ذلك إلى نتيجة ساقطة عقلا تؤدي إليها مبادئها فإن ذلك مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع التي لا رقابة لمحكمة النقض عليها . (نقض ١٩٥٧/١/١٣ الطعن رقم ٢٤٦ ، ٢٤٧ س ٢٢ ق ٢ .

اغفال المحكمة البحث في حقيقة الاطيان المبيعة وما اذا كانت مفرزة
كما هي موصوفة في عقد الوعد بالبيع او شائعة مع غيرها على ما جاء بعريضة الدعوى المرفوعة بصحة العقد ونفاذه واغفال التحدث عن هذا الخلاف في الحكم . قصور .

٧٨ — متى تبين أن الحكم جرى في أسبابه على أن الاطيان المتنازع عليها محددة مفرزة كما هي موصوفة في عقد الوعد بالبيع في حين أنها وصفت في عريضة الدعوى المرفوعة بصحة ونفاذ هذا العقد بأنها شائعة في أطيان أخرى واغفل الحكم التحدث عن هذا الخلاف ولم تبحث المحكمة في حقيقة الاطيان وما اذا كانت محددة او شائعة مع غيرها فإن هذا الاغفال يشوب الحكم بقصور يطله . (نقض ١٩٥٧/١/١٣ الطعن رقم ٢٤٦ ، ٢٤٧ س ٢٢ ق ١) .

تحديد ميعاد الموعود بالشراء لابتداء رغبته في الشراء وفتح الثمن
يتروك على انتهائه دون اظهار الرغبة . سقوط الوعد من تلقاء نفسه بلا انذار .

٧٩ — متى كان المطمون عليه قد تعهد بأن يبيع عقارا للطامن اذا قبل هذا الاخير ذلك وقام بدفع الثمن في خلال مدة معينة ، فإن الحكم لا يكون قد اخطأ اذ كيف هذا الاتفاق بانه وعد بالبيع من جانب المطمون عليه يسقط من تلقاء نفسه بلا انذار ولا تنبيه اذا انقضى الاجل دون أن يظهر التماساً رغبته في الشراء ، ذلك أن الطامن لم يلتزم بشيء بل كان له الخيار ان شاء قبل ايجاب المطمون عليه ودفع الثمن خلال الاجل المتفق عليه ، وان شاء تحلل من الاتفاق دون أية مسؤولية عليه . (نقض ١٩٤٤/٥/٦ طعن ٢٠٤ س ٢١ ق ١) .

صاحب الخيار في الوعد بالبيع لا يلزم بتعويضات اذا عدل في فترة الخيار اما بعد انتهائها فانه يلزم بالمقد أو دفع التعويضات .

٨٠ - إذا اتفق الطرفان على أن لاحدهما الخيار في مدة معينة في أن يشتري العين فإن صاحب الخيار لا يتطل من التضمينات إلا عند عدم قبول التعاقد في الفترة المحددة للاختيار . إما إذا قبل التعاقد فإنه يصبح مسؤولاً عن تنفيذه ويلزماً بالتضمينات في حالة عدم التنفيذ . (نقض ١٩٤٢/٥/١٤ طعن ٥٦ س ١٢ ق ٢) .

ذهب الموعود بالشراء إلى محل الواعد قبل نهاية الاجل وتقبله مع ابن الواعد وابداء استعداده لدفع الثمن يعتبر قرينة على علم الواعد وعلى هذا الاخير عبء اثبات العكس .

٨١ - ذهب للطعن قبل نهاية الاجل الى محل اقلية المطعون عليه ومقبلة ابن هذا الاخير وابداء رغبته له في الشراء واستعداده لدفع الثمن يعتبر قرينة على علم المطعون عليه بقبول ويقع على عاتقه عبء نفي هذه القرينة . (نقض ١٩٥٤/٥/٦ طعن ٢٠٢ س ٢١ ق ١) .

عدم ضمان الواعد بالبيع نزع ملكية بعض العين موضوع التعاقد للمنفعة العامة .

٨٢ - انه ان جاز ان يحسب على من وعد بالبيع تحت خيار المشتري تصرفه قبل وقوع الخيار في جزء من العين التي وعد ببيعها ، وان يضمن مسؤولية هذا التصرف الرضائي باعتباره اخلايا بالاتفاق ، فإنه لا يجوز بحال ان يحسب عليه نزع ملكية بعض العين للمنفعة العامة ، لان نزع ملكية المبيع يجرى عليه حكم هلاكه ، وهذا يكون حتماً على المالك ، وبحكم اللزوم للمتلئ لا يضمن عنه الواعد بالبيع . (نقض ١٩٣٨/١/١٣ طعن ٥١ س ٧ ق ١) .

حق محكمة الموضوع في استخلاص عدول الموعود بالبيع عن التعاقد لانسحاب سلفته كما لو طلب من الواعد تلجيره لطبقا تشمل العين التعاقد عليها .

٨٣ - اذا استخلص الحكم من أوراق الدعوى منى جمفول عن التعاقد وكلين ما استخلصه من ذلك سلفاً فلا معتب عليه . ومن ذلك استخلاص عدول الموعود بالبيع عن الشراء من طلبة من الواعد ان يؤجره

أطيانا تشمل العين المتعاقد بينهما على بيعها . (نقض ١٩٤٦/٦/١ طعن)
٩٠ س ١٥ ق ١ .

الفرع الثاني : صورة البيع

— تمسك الوارث إلم محكمة الاستئناف بصورية عقد البيع الصادر
من مورثه . إلتفت المحكمة عن تحقيقه قصور .

أذ كان الطاعنون قد تمسكوا بفكرتهم المقدمة إلم محكمة الاستئناف
بصورية عقد البيع موضوع الدعوى صورية مطلقة وأنه قصد به الإضرار
بحقهم في الميراث وطلبوا إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات هذا الدفاع فإن
الحكم المطعون فيه إذا التفت عن تحقيقه مستندا إلى ما قرره من أنه نعى
جديد لم يقلل به المستأنفون (الطاعنون) في كل مراحل التقاضي وليس في
الأوراق ما يستأده . . « وكان الذي استند إليه الحكم غير سائغ ولا يكتفى
لحمل قضائه في هذا الخصوص ولا يصلح ردا على طلب الطاعنين إحالة
الدعوى إلى التحقيق لإثبات دفاعهم لأن عدم إبدائه إلم محكمة أول درجة
لا يدل بذاته على عدم جديته فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور
في التسبيب . (نقض ١٩٨٢/٣/٤٢ طعن ١٦٣٦ س ٤٩ ق) .

الفرع في معنى المادة ٢٤٤ مدنى . هو من يكسب حقه بسبب يفسر
التصرف الصورى الخلف الخاص يعتبر من الفرع بالتسبب لعقد البيع الصادر
من البائع إلى مشتر آخر . لهذا الخلف أثبت صورية هذا العقد ولو كان
مسجلا بكافة الطرق .

٨٤ — الفرع بالمعنى الذى تنصده المادة ٢٤٤ من القانون المدنى هو
من يكسب حقه بسبب يفسر التصرف الصورى — فيجوز لمن كسب من البائع
حقا على المبيع كمشتري ثان — أن يتمسك بصورية البيع الصادر من سلفه
صورية مطلقة ليزيل جميع العوائق القائمة في سبيل تحقيق أثر عقده ولو
كان العقد المطعون فيه مسجلا . فالتسجيل ليس من شأنه أن يجعل
العقد الصورى عقدا جديا كما أن التسجيل لا يكتفى وحده لنقل الملكية بل
يجب أن يرد على عقد جدى . فالمشتري بصفته دائئا للبائع في الالتزامات
الترتبة على عقد البيع الصادر له يكون له أن يتمسك بالصورية ليا كان

الباعث عليها ، وهذا المشتري يعتبر من الغير في احكام الصورية بالنسبة الى التصرف الصوري الصادر من البائع الى مشتر آخر وله وفقا لمصرح نص المادة ٢٤٤ من القانون المعنى ان يثبت صورية العقد الذي اضر به بطرق الاثبات كافة وذلك على ما جرى به قضاء هذه المحكمة . (نقض ١٩٨١/١١/٢٩ طعن ٤٨٤ من ٤٨ ق) .

عدم جواز رفع دعوى اصلية ببطلان الحكم . الاستثناء تجزؤه من اركانه الالباسية . عدم جواز رفع دعوى اصلية ببطلان الحكم لصورية عقد البيع موضوع الدعوى .

٨٥ — السبيل لبحث اسباب العوار التي قد تلحق بالاحكام هو الطعن عليها بطرق الطعن التي حددها القانون على سبيل الحصر ، فلذا كان الطعن عليه غير جائز او كان قد استغلق فلا سبيل لاهدائها بدعوى بطلان اصلية لمساس ذلك بحجيتها الا اذا تجردت هذه الاحكام من اركانها الاساسية ، واذا كان الطعن بالصورية لا يجرد الحكم من اركانه الاساسية ، فانه يكون من غير الجائز رفع الدائن لدعوى بطلان الحكم — الصادر ضد مدينه — للصورية . (نقض ١٩٨٠/١/٢٤ طعن ٥٦٧ من ٤٢ ق) .

حجة الحكم . منطله . طلب صحة ونفاذ عدة عقود بيع مستقلة . النفع بصورتها . القضاء برفضه بالنسبة لاحداها . لا يقيد المحكمة عند الفصل في صورية باتى العقود .

٨٦ — الحكم الصادر بين نفس الخصوم لا يكون حجة عليهم في دعوى اخرى الا اذا اتحدت الدعويان في الموضوع والسبب ، ولما كانت عقود البيع المورخة ... و ... و ... هي تصرفات قانونية مستقلة تباها عن بعضها ، فان مجرد التمسك بصورية جميع هذه العقود وصدر حكم نهائي برفض هذا الدناع بالنسبة لواحد منها ، لا يقيد المحكمة عند الفصل في صورية باتى العقود اذ كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدعوى بصحة ونفاذ العقود الثلاثة الاولى لا يكون قد صدر على خلاف حكم سابق . (نقض ١٩٨٠/٣/٢٥ طعن ٩٩٠ من ٤٦ ق) .

البيع الصادر من الأب الى اولاده القصر ، التص في العقد على ان الثمن يدفع تبرعا من الام . اقرارها كتابة بانها لم تدفع ثمنها . القضاء بان هذا اقرار لا يعد دليلا كتابيا لاثبات صورية العقد بين طرفيه . لا خطأ .

٨٧ — اذ كان البين من الاطلاع على العقد موضوع الدعوى ان الطاعن باع القدر المبين فيه متعاقداً مع نفسه بصفته وليا شرعياً آنذاك على اولاده المطمعون عليهم ، وان دور واندتهم اقتصر على مجرد الاشارة الى دفعها الثمن تبرعاً منها للقصر المشتريين وانها تتمهد بعدم مطالبتهم او الرجوع عليهم مستقبلاً ، وكانت الدعوى المثلثة قد اقيمت من الطاعن بطلب بطلان التصرف الحاصل منه الى اولاده لصوريته المطلقة ، استناداً الى اقرار صادر من الوالدة بان ثمنها لم يدفع منها في واقع الامر ، فان ما خلص اليه الحكم من ان هذه الأخيرة ليست من بين اطراف العقد ، وانه لا علاقة لها باحداث الاثر القانوني المراد من التصرف ، وان الاقرار لا يتضمن الاثبات لواقعه سداد الثمن منها دون ان يعرض للتصرف في حد ذاته ، ورتب على ذلك افتقار امكن اثبات صورية العقد صورية مطلقة بغير الكتابة ، فان هذا الذي جنس اليه الحكم تحصيل منعه تحتله مستندات الدعوى وله ماخذه .
(نقض ١٩٧٩/٢/١٤ طعن ٦٦٩ س ٤٢ ق) .

الهيئة المستقرة في صورة بيع . صحبة متى توافرت فيها ظاهرياً الإركان اللازمة لانعقاد البيع . لا يضر من ذلك ثبوت نية التصرف بالتبرع في ورقة مستقلة .

٨٨ — تجيز المادة ٤٨٨ من القانون المدني حصول الهيئة تحت ستار عقد آخر ، وهي تخضع في شكلها للقواعد الخاصة بالعقد الذي يستمرها ، والهيئة المستقرة في صورة عقد بيع تصبح متى كان العقد جليهما في الظاهر لازكناً للبيع اللازمة لانعقاده ، اي مذكوراً فيه الثمن بطريقة غير نفعية لوجوده ، وتحقق ذلك لا يغير منه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — وجود ورقة او اكتشاف دليل باي سبيل يكشف عن حقيقة اتجاه نية المتصرف الى التبرع طالما توافر الشكل الظاهري . (نقض ١٩٧٩/٢/١٤ طعن ٦٦٩ س ٤٢ ق) .

**الولي الشرعي ان ينوب عن هم في ولايته في قبول الهبة ولو كان هو
لواهب لا يقر من ذلك صدور الهبة منه في صورة بيع متى اشتمل العقد
على اركان البيع .**

٨٩ - اذا كان الواقع في الدعوى ان العقد استوفى ظاهريا الاركان
القانونية لعقد البيع المنجز من بيع وشن ، وانه صدر من المعلن بصفته
الشخصية الى نفسه بصفته وليا شرعيا على اولاده المعلن عليهم وقت لن
كتوا قصرا ، وكلفت المادة ٤٨٧ من القانون المدني تجيز للولي الشرعي ان
ينوب عن الموهوب له في قبول الهبة . ولو كان الواهب ، فيكون له ان
يتعاقد مع نفسه ، فان التصرف المعتود باعتباره هبة مستقرة في صورة
البيع تكون قد توافرت له شرائط الصحة . (نقض ١٩٧٩/٣/١٤ طعن
٦٦٩ س ٤٢ ق) .

**يبيع العقار المسافر من الولي الشرعي للى اولاده مع تبرعه لهم
بالتن . هذا التصرف هبة سافرة وليس بيعا ولا وصية . علة ذلك .**

٩٠ - اذا كان البين من عقد البيع انه ينص على ان المورث قد باع
العقار محل النزاع الى نفسه بصفته وليا شرعيا على اولاده القصر ودفع
التن تبرعا منه لاولاده المذكورين وراثة المحكمة ان الادعاء بان دفع المورث
التن بصفته وليا شرعيا يفيد انه من مال القصر لا يتسق وباتى مبررات
العقد من ان المورث قد تبرع بالتن ووجهه لاولاده القصر الذين اشترى
العقار لهم والتزم بمضم الرجوع في تبرعه بما يدل على انه قد تبرع بالتن
في العقد الامر الذي ينصح عن ان التصرف هبة سافرة وليس بيعا اذ لم
تستوف بيتات العقد احد اركان البيع وهو التن ومن ثم فلا يصح لمستر
الهبة الحاصلة بوجبه والتي تعتبر بلطلة لعدم انطباقها الشكل الرسمي
ولا تعتبر وصية لان العقد غير محرر بخط المورث ولم يصدق على موقعه
عليه ، فان احكم المعلنون عليه اذ خالف هذا النظر يكون مخطئا في تطبيق
القانون . (نقض ١٩٧٨/٣/٢٩ طعن ٨٤٣ س ٤٤ ق) .

**التضاء باعتباره عقد البيع وصية نافذة في حدود ثلث التركة . اجازة
بعض الورثة للوصية فيها جاوز الثلث . احتساب نصيبهم الميراثي منسوبا
الى ما جاوز الثلث في العقار المتصرف فيه وليس الى باقى التركة .**

٩١ — اذا كان الحكم المطعون فيه قدر التركة بموافقة الورثة — ويضم
نفي من الطاعنين — بببلغ ٨١٠٠ جنيه وقية العقار الموصى به ٦٠٠٠ وكانت
هذه الوصية تنفذ قانونا بقدر الثلث من التركة كلها اى في ٢٧٠٠ جنيه
والباقي من قيمة العقار وهو ٣٣٠٠ جنيه لا تنفذ للوصية فيه الا باجازه
الورثة كنص المادة ٣٧ من القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٦٤ ، واذا كان المطعون
عليهم قد اجازوا الوصية فيها يجاوز الثلث وكان نصيب المطعون عليهم
الاربعه الاول ومجموع ذلك ١٤٦٦ر٦٦٦ جنيها وهو ما يمثل حصة قدرها
١٦ سهما و١٦ قراطا من ٢٤ قراطا شيوعا في العقار الموصى به فلن الحكم
المطعون فيه اذ خالف ذلك باحتساب النصيب الميراثي المطعون عليهم منسوبا
الى باقى التركة وقدرها ٥٤٠٠ جنيها بعد استئزال ٢٧٠٠ جنيه قية
الوصية النافذة قانونا وقضى بصحة المقد في حصة من العقار قدرها
٢/٣ ٢٠٩ قراطا من ٢٤ قراطا يكون قد اخطا في تطبيق القانون .
(نقض ١٩٧٨/٥/٢٥ طمن ٣٧٧ س ٤٦ ق) .

**تمسك الخلف الخاص بالعقد المصوري . شرطه . ان يكون حسن النية .
م ١/٢٤٤ مدنى ثبوت سوء نيته بان كان يعلم وقت معامله بصورية العقد
الظاهر . اثره . بريان العقد الحقيقي في حقه .**

٩٢ — بناد نص المادة ١/٢٤٤ من القانون المدني انه يشترط في الخلف
الخاص وهو من كسب حقا من المشتري ، حتى يتمسك بالعقد المصوري ان
يكون حسن النية اى لا يعلم وقت معامله مع المالك الظاهر ، ان العقد
الظاهر انما هو عقد مصوري ، اما اذا كان سوء النية اى يعلم وقت معامله
بصورية العقد الظاهر فلن العقد الذى يسرى في حقه هو العقد الحقيقي
شأنه في ذلك شأن المتعاقدين . ولما كانت محكمة الموضوع قد استخلصت

في حدود سلطتها التقديرية وفي أسباب سنخفة أن الطاعن — المشتري — كان سوء النية ويعلم بورقة الضد عندما تصرف له المطعون عليها للثبته بالبيع ، ورتب الحكم على ذلك عدم أحقية الطاعن في التمسك بالمقد الطاهر المبرم بين المطعون عليها الاولى — المالكة الاصلية — والثانية ، وانما سرى في حقه ورقة الضد المشار اليها ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه يكون قد التزم صحيح القانون . (نقض ١٩٧٨/٥/٢٥ طعن ٣٧٧ س ٤٦ ق) .

تصديق المحكمة على عقد الصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية الشيء المحكوم فيه . البيع الذي سبق ان تحرر بشأته عقد صلح صدقت عليه المحكمة . القضاء بالغائه لانه في حقيقته وصية . لا خطأ .

٩٣ — القاضي وهو يصدق على الصلح — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا يكون قائما بوظيفة الفصل في خصومة لأن مهمته انما تكون مقصورة على اثبات ما حصل امله من اتفاق ، ومن ثم فان هذا الاتفاق لا يعدو ان يكون عقدا ليس له حجية الشيء المحكوم فيه وان كان يعطى شكل الاحكام عند اثباته ، لما كان ذلك فانه لا يترتب على الحكم المطعون فيه ان نقض قضي بالغائه عقد البيع الذي حرر بشأته عقد صلح صدقت عليه المحكمة لما تبين من ان هذا البيع هو في حقيقته وصية رجعت فيها الوصية . (نقض ١٩٧٧/١/٢١ طعن ٤٦٦ س ٤٣ ق) .

البيع في البيع الصوري . اعتباره من الغير بالنسبة لعقد البيع الصادر من المشتري الصوري . له اثبات صورية البيع الاخر بكافة طرق الاثبات القانونية .

٩٤ — متى كانت المطعون عليها الاولى — المالكة الاصلية والبائعة المطعون عليها الثانية بالمقد الصوري تعتبر من الغير بالنسبة لعقد البيع الصادر من المطعون عليها الثانية الى الطاعن — عن ذات القدر — وكان لها بالتالي ان تثبت صوريته بكافة طرق الاثبات ، وقد قضت محكمة اول درجة بالحالة الدعوى الى التحقيق لتثبت المطعون عليها صورية هذا العقد صورية مطلقة ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى في أسباب سنخفة الى ان عقد الطاعن صوري ورتب على ذلك قضاءه برفض دعواه بصحة ونفسه

عقده ، فإن النقص على الحكم بعدم جواز اثبات صورية عقده . بغير الكتابة يكون غير سديد . (نقض ١٩٧٧/١/٢١ طعن ٤٦٦ من ٤٣ ق) .

ثبوت أن عقد البيع في حقيقته وصية . القضاء بالفناء للعقد المذكور بالنسبة لأحد المتصرف اليها دون الآخر لرجوع الموصى في وصيته بالنسبة له لا تنالقي .

٩٥ - إذا كانت المطعون عليها الاولى قد اقبلت دعواها بالفناء عقد البيع الصادر الى ابنتيها المطعون عليهما الثانية والثالثة لأنه في حقيقته وصية طبقا لورقة الضد وانما رجعت في وصيته بالنسبة للمطعون عليها الثانية ، وكان يجوز للموصى الرجوع في وصيته بالنسبة لبعض الموصى لهم دون البعض الآخر ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى الفناء للعقد المذكور بالنسبة للمطعون عليها الثانية دون المطعون عليها الثالثة ، فانه لا يكون مميبا بالتناقض . (نقض ١٩٧٧/١/٢١ طعن ٤٦٦ من ٤٣ ق) .

لداثني المتعاقدين والخلف الخاص حق التمسك بالعقد الصوري متى كتوا حسن النية . م ١/٢٤٤ مدني . تحديد وقت ثبوت حسن النية . العبرة فيه بوقت التعامل ونشوء الالتزام . علة ذلك .

٩٦ - النص في الفقرة الاولى من المادة ٢٤٤ من القانون المدني على انه « اذا أبرم عقد صوري فلداثني المتعاقدين والخلف الخاص متى كتوا حسن النية أن يتمسكوا بالعقد الصوري » يدل على ان العبرة في تحديد وقت ثبوت حسن النية هي بوقت التعامل ونشوء الالتزام وهو الوقت الذي اتخذ فيه المتعاقد بالعقد الظاهر للتعامل معه وانبنى عليه تعامله ، فاعطاء القانون حق التمسك بهذا العقد الظاهر حمالية لحسن النية الذي لازم التصرف الامر الذي يقتضيه استقرار المعاملات ، واذا كتبت الطاعتان قد تمسكنا بالعقد الظاهر للبايع لهما وباتهما لا تعلمان بصوريته ، فإن المرجع في تحديد عدم العلم بالصورية وحسن النية انما يكون بوقت التعامل ونشوء الالتزام . بنقل الملكية لا بوقت انتقال الملكية بالتسجيل . (نقض ١٩٧٥/١/٢٦ طعن ٢٢٠ من ٣٩ ق) .

الطلبات المتجهة في الطلب الاصلي . لا اثر لها على تقديم قيمة الدعوى حتى لم يدر حولها نزاع مستقل . طلب شطب التسجيلات والفناء

**ما ترتب على العقد من آثار . طلب مندمج في الطلب الأصلي ببطان البيع
لصوريته .**

٩٧ — اذا كانت باقى طلبات المطعون ضده الاول — المتعلقة بشطب
التسجيلات وانفاء كافة الآثار المترتبة على العقد واعتباره كأن لم يكن — لم
يذكر حولها نزاع مستقل عن الطلب الأصلي ببطان عقد البيع والفائه
لصوريته صورية مطلقة فلها تعتبر طالبت مندمجة فيه ولا أثر لها على
تقدير قيمة الدعوى التى تقدر بقيمة الطلب الأصلي وحده وفق الفقرة
الآخرة من المادة ٢٨ من قانون المرافعات .

(نقض ١٩٧٥/١٢/٢٤ طعن ٢٩٤ س ٤٠ ق) .

**الطعن بصورية عقد . عدم قبوله الا من له مصلحة فيه وفي حدود
هذه المصلحة . مثال .**

٩٨ — الطعن بصورية عقد لا يقبل الا من له مصلحة فيه ، وفي حدود
هذه المصلحة واذا كان المطعون ضدهم اذا طعنوا على العقد الصادر من
البائع الى الطاعن المتدخل في الدعوى المرفوعة منهم يطلب صحة العقد
الصادر من نفس البائع لمورثهم — بالصورية انما قصدوا الى اهداره في
خصوص القدر البالغ مساحته ... الداخل في القدر الذى اشترته مورثتهم،
والمرفوعة به الدعوى ، وذلك ابتغاء ازالة العائق الذى يحول دون تحقق
اثر هذا العقد ، فان الحكم المطعون فيه اذ قبل الدفع بالصورية وتقضى في
اسيائه بقبول هذا الدفع ، ورتب على ذلك قضاءه للمطعون ضدهم بصحة
العقد الصادر الى مورثهم ، فان مؤدى ذلك هو عدم اصدار العقد الصادر
الى الطاعن الا بالنسبة للقدر البالغ مساحته ... دون ما جاوزه من القطع
الآخري المبيعة اليه . (نقض ١٩٧٤/١/٢٢ طعن ٣٦٩ س ٢٨ ق) .

**حق محكمة الموضوع بصدد التذليل على صورية عقد البيع في
الاستماعة باقوال الشهود في تحقيق اجرته حول تقديم تاريخ هذا العقد .
اعتبار ما تحصله من تلك الاقوال . قرينة تساعد الآلة الأخرى .**

٩٩ — لما كان لمحكمة الموضوع كمال الحرية في تفسير الدليل من كاتبة
الاوراق المقدمة في الدعوى بحيث يكون لها ان تقضى في موضوعها بما تراه ،

حقا وعدلا ، فانه لا تريب عليها ان هي استمكنت في شأن التحليل عنى
صورىة عقد البيع موضوع الدعوى بالاقوال الشهود فى التحقيق الذى اجرتة
فى شأن تقدير تاريخ هذا العقد للاضرار بالمطعون ضدها الاولى الدائنة
للبائع وذلك على تقدير ان ما حصله الحكم من اقوال هؤلاء الشهود يعتبر
قرينة تسند الادلة الاخرى التى سئلتها . (نقض ١٩٧٤/٤/٢٩ طمن
٢٧٥ س ٢٩ ق) .

**اعتبار الخلف الخالص من الغير بالنسبة للتصرف الصورى الصادر من
البائع له الى مشتر آخر . لهذا الخلف اثبت الصورىة بكافة الطرق .**
١٠٠ — يجوز ان كسب من البائع حقا على المبيع — كمشتر ثان —
ان يثبت بكافة طرق الاثبات صورىة البيع الصادر من سلته صورىة مطلقة
ليزيل جميع العوائق القائمة فى سبيل تحقيق اثر عقده ، ولو كان العقد
المطعون فيه مسجلا ، فالتسجيل ليس من شأنه ان يجعل العقد الصورى
عقدا جديا ، كما ان التسجيل لا يكفى وحده لتقل الملكية بل لابد ان يرد
على عقد جدى ، ويعتبر الخلف الخالص من الغير بالنسبة الى التصرف
الصورى الصادر من البائع له الى مشتر آخر . (نقض ١٩٧٢/٦/٢٦ طمن
١٦١ س ٢٨ ق) .

عدم اختصام بعض ورثة البائع فى الدعوى بصورىة عقد البيع .
الره . عدم الاحتجاج بالحكم الصادر فيها عليهم . انمى على الحكم
بإبطالان . لا مهل له .

١٠١ — لا يوجب القانون فى دعوى الصورىة — المرفوعة من المشتري
الاول وهو احد ورثة البائع — اختصام اشخاص معينين ، ومن ثم فان عدم
اختصام ورثة البائع لا يترتب عليه سوى انه لا يكون للحكم الصادر فى
الدعوى حجية عليهم دون ان يؤدى ذلك الى بطلان الحكم ، لما كان ذلك ناه
لا يتبل من الطاعن — المشتري الاول — التحدى بعدم اختصام ورثة البائع
له . (نقض ١٩٧٢/٦/٢٦ طمن ١٦١ س ٢٨ ق) .

**احكامه الموضوع رضى طلب التحقيق متى رأت انها لىبت فى حاجة
اليه ، بعد ان انتهت الى راي فى النزاع اخذا باقوال الشهود . التى يعضل
فى سائلتها تقدير اقوالهم . مثال .**

١٠٢ — لمحكمة الموضوع ان ترفض طلب التحقيق الذي يطلب منها كلها رأت انها ليست في حاجة اليه ، فلذا كلفت محكمة الاستئناف قد انتهت الى ان العقد محل النزاع هو عقد بيع حقيقي امتنقى اركانه القانونية ومن بينها الثمن ، اخذا باقوال الشهود الذين سمعوا في التحقيق الذي أجرته محكمة اول درجة ، وهو ما يدخل في سلطة محكمة الموضوع في تقدير اقوال الشهود ، فانها بذلك تكون قد رفضت ضمنا طلب الاحالة الى تحقيق لاثبات صورية الثمن ، لما تبينته من عدم الحاجة اليه اكتماء بما هو بين يديها من عناصر الدعوى والتحقيقات التي تمت فيها ، وهو حقها الذي لا يعقب عليها فيه . (نقض ١٩٧٢/٣/٧ طعن ٨٩ س ٣٧ ق) .

تقدير الدليل والاطمئنان الى اقوال الشهود هو من اطلاقات محكمة الموضوع . استخلاص الحكم من اقوال الشهود ان العقد موضوع النزاع لم يقصد به البيع ولم ينفذ فيه ثمن . النفي عليه في هذا الشأن . جدل موضوعي لا تجوز اثره امام محكمة النقض .

١٠٣ — تقدير الدليل والاطمئنان الى اقوال الشهود هو من اطلاقات محكمة الموضوع . واذا كان الحكم المطعون فيه قد اطمأن الى اقوال شهود الاثبات ، ورجحها على اقوال شهود النفي ، واستخلص منها استخلاصا سلفا النتيجة التي انتهى اليها من ان العقد موضوع النزاع لم يقصد به البيع ، ولم ينفذ فيه ثمن ، فان النفي بهذا السبب لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا ، مما لا يجوز التحدى به امام محكمة النقض . (نقض ١٩٧٢/٣/٩ طعن ٦٥ س ٣٧ ق) .

صورية الثمن الوارد بعقد البيع . صحة العقد بوصفه هبة مستقرة في صورة عقد بيع . في ظل القانون المدني القديم . تجيز التصرف لايتعارض مع حيازة البائع للبيع واكتفائه بحق الانتفاع مدى حياته .

١٠٤ — استقر قضاء هذه المحكمة في ظل القانون المدني القديم على انه اذا كان الثمن لم يذكر في عقد البيع الا بضعة سورية ، فان العقد يصح بوصفه هبة مستقرة في صورة عقد بيع ، وانه لا يتعارض مع تجيز التصرف ان يظل البائع واضعا اليد على ما باعه او ان يحتفظ لنفسه مدى الحياة بحق الانتفاع . (نقض ١٩٧٢/٥/٢١ طعن ٤١١ س ٣٤ ق) .

**مناقشة الحكم الادلة في الدعوى . استخلاص الحكم وجود ورقة
الضد ، وكفائتها في اثبات صورية العقد بسبب ساقطة . لا تصور او
فساد في الاستدلال .**

١٠٥ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد ناقش الادلة التي مسقت
للتدليل على وجود ورقة الضد المحررة بين طرفي العقد المسجل ، واثبت
اقرار المشتري فيها تضمنته هذه الورقة من صورية هذا العقد ببيع اخير له
الاطيان المبينة به وظلم الحكم من ذلك بأسباب ساقطة من شأنها أن تؤدي
الى النتيجة التي انتهى اليها وكيفية لحمل تفضله في هذا الخصوص الى
وجود ورقة الضد المشار اليها وكفائتها في اثبات صورية هذا العقد ، فلم
ير الحكم حاجة بعد ذلك الى اجابة طلب الاحالة الى التحقيق لاثبات وجود
ورقة الضد ، فانه لا يكون محيا بالمقصود او الفساد في الاستدلال . (نقض
١٩٧٢/٢/٢٨ طعن ٤٢٨ س ٣٧ ق) .

**المشتري حسن النية التمسك بالعقد الظاهر دون العقد المستتر .
عدم جواز الاحتجاج عليه بالعقد المستتر الا اذا كان مشهورا او كان عالما
بصورية العقد الظاهر او بوجود ورقة ضد .**

١٠٦ — اذا كان المشترون قد تمسكوا امام محكمة الموضوع باتهم كتوا
حسنى النية عندما اشتروا اطيان التزاع من مورثهم معتمدين على عقده
الظاهر جاهلين ورقة الضد ، وكان المشترون يعتبرون من الغير بالنسبة
لهذه الورقة بحكم انهم اشتروا هذه الاطيان بمقتدى بيع مشهرين ، فلم
— وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يتمسكوا بالعقد الظاهر دون
العقد المستتر ، ومن ثم لا يجوز أن يحلجوا بالعقد المستتر ، الا اذا كان هذا
العقد مشهورا او كتوا هم عالين بصورية هذا العقد الظاهر او بوجود ورقة
ضد . (نقض ١٩٧٢/٢/٢٨ طعن ٤٢٨ س ٣٧ ق) .

**المشتري من احد طرفي العقد التصوري . عدم تحقيق المحكمة نفعه
بقه لا يعلم بصورية عقد البائع له استنادا الى انه خفي علم البائع . خطأ
وتقصير .**

١٠٧ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد أخطأ اذ اعتبر المشتري خلفا

عليها مورثهم بالنسبة الى التصرف الصادر منه اليهم بمقتدى بيع مشهورين
نضربى في حكم ورقة الضد الصادرة من المورث ولو لم تكن مشهورة ، ثم
رتب على ذلك قضاءه بعدم نفاذ هذين العقدين في مواجهة المشتري الآخر
لذات العين المبيعة ، وكلفت محكمة الاستئناف قد حجبت نفسها بهذا الخطا
عن تحقيق دفاع هؤلاء المشتريين من عدم عليهم بورقة الضد ومضمونها على
الرغم مما لحسن النية او سوءها من الاهمية قاتونا في تحديد حقوق المشتري
من احد طرفى العقد الصورى ، فان الحكم المطعون فيه يكون ممييا بالخطا
في القانون والقصور في التسبيب . (نقض ١٩٧٢/٢/٢٨ طعن ٤٢٨ س
٣٧ ق) .

**تقديم تاريخ العقد لاختفاء صدوره اثناء عته البائع . تحليل على
القانون . جواز اثباته فيما بين المتعاقدين وورثتهما بالبينه والقرائن . تمسك
ورثة البائع بذلك . وطلبهم لحالة الدعوى الى التحقيق للاثبات . اغفلان
الحكم الرد على هذا الدفاع للجوهري . قصور .**

١٠٨ — تقديم تاريخ العقد لاختفاء صدوره اثناء عته البائع هو تحليل
على القانون ، يجوز اثباته فيما بين المتعاقدين بالبينه وبالقرائن ، وحكم
الورثة في هذا الخصوص هو حكم مورثهم ، واذ كان يبين من الاطلاع على
المذكرة التى قدمها الطاعنان ايلم محكمة الاستئناف انها تمسكا بدفاع أصلى
يقوم على أن عقد البيع موضوع النزاع لم يصدر من مورثهما في
١٠/١/١٩٤٧ كما اثبت به ، وانما صدر في تاريخ لاحق بعد اصابته بالعمه
وادخاله المستشفى ، وان المقصود بتقديم تاريخ العقد هو تفادى اثر الحجر
على المورث ، واستدلا على ذلك بمدة قرائن ، ثم انتهيا الى طلب احالة
الدعوى الى التحقيق لاثبات دفاعهما اذا لم تكف المحكمة بالقرائن المقصية
منهما ، وكان الحكم المطعون فيه قد اغفل الرد على دفاع الطاعنين سالف
البيان ، ولم يشر اليه مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الراءى و
الدعوى فانه يكون قد شابه قصور في التسبيب . (نقض ١٩٧١/٦/٢٢ طعن
٤٦٥ س ٣٦ ق) .

اتخاذ الحكم من عجز المشتري عن اثبات ادائها الثمن قرينة على ان

العقد يخفى وصية . استناد الى قرينة فاسدة . الباتمة الطاعنة على العقد هي المكلفة بالاثبات صورية ما ورد فيه من انها انقضت الثمن .

١٠٩ — اذ اتخذ الحكم المطعون فيه من عجز الطاعنة (المشتري) عن اثبات ادائها الثمن قرينة على ان العقد يخفى وصية ، فانه يكون قد استند الى قرينة فاسدة في خصوصية هذه الدعوى ، لان المطعون ضدها (الباتمة) هي التي يقع على عاتقها عبء اثبات صورية ما ورد في العقد من انها انقضت الثمن المسمى فيه . (نقض ١٩٧١/١/٥ طعن ٢٦٠ من ٣٥ ق) .

الغير حسن النية . له ان يتمسك بالعقد الظاهر . المشتري لا يحتاج بورقة غير مسجلة تفيد صورية عقد البائع .

١١٠ — للغير حسن النية ان يتمسك بالعقد الظاهر متى كان هذا العقد في مصلحته ولا يجوز ان يحتاج — المشتري — بورقة غير مسجلة ، تفيد صورية عقد البائع له متى كان لا يعلم بصورية ذلك العقد . (نقض ١٩٧١/٤/٢٢ طعن ٤٨٥ من ٣٦ ق) .

اعتبار المشتري من الغير بالنسبة للتصرف الصادر من البائع الى مشتر آخر جواز اثبات صورية هذا التصرف بكلفة طرق الإثبات . المادة ٢٤٤ مدني .

١١١ — يعتبر المشتري في أحكام الصورية من الغير بالنسبة للتصرف الصادر من البائع الى مشتر آخر ، ومن ثم يكون له ان يثبت صورية هذا التصرف بكلفة طرق الإثبات ، وهذه القاعدة تنبثق منها المادة ٢٤٤ من القانون المدني حيث نصت على ان لدائني المتعاقدين وللخلف الخاص ان يتمسكوا بالعقد المستقر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذي اضر بهم . (نقض ١٩٦٩/٢/٦ طعن ٩ من ٣٥ ق) .

صورية عقد البيع . نفاذ العقد الحقيقي فيما بين المتعاقدين والخلف العام . لا يمنع من ذلك وضع يد المشتري — بالعقد الصوري على المبيع .

١١٢ — متى انتهى الحكم الى اعتبار عقد البيع عقدا صوريا سائرا لعقد حقيقي فانه اذ رتب على ذلك ان العقد الذي ينفذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقي — اي ورقة الضد — يكون قد طبق المادة

٢٤٥ من القانون المدني تطبيقا صحيحا ولا يمنع من نفاذ هذا العقد الحقيقي في حق المشتري ان يكون قد وضع يده على المبيع اذ ان وضع يده في هذه الحالة لا يمدو ان يكون مظهرا من مظاهر ستر الصورية . (نقض ١٩٦٧/٤/٢٠ طعن ١٥١ س ٣٣ ق) .

للمشتري الذي لم يسجل عقده ان يتمسك بصورية عقد المشتري الآخر الذي سجل عقده صورية مطلقة . اعتبره دائما للبائع في الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له .

١١٣ — للمشتري الذي لم يسجل عقده ان يتمسك بصورية عقد المشتري الآخر الذي سجل عقده ، صورية مطلقة ليتوصل بذلك الى محو هذا العقد من الوجود لكي يحكم له هو بصحة عقده ويسجل هذا الحكم تنتقل اليه ملكية العين المبيعة اذ انه لكونه دائنا للبائع في الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له يكون له ان يتمسك بتلك الصورية ايا كان الباعث عليها لازالة جميع العوائق التي تصادفه في سبيل تحقيق اثر عقده . (نقض ١٩٦٦/٥/٢٦ طعن ٢٤ س ٣٣ ق) .

عقد بيع صوري لا وجود له قانونا . المفاضلة بين تسجيله وتسجيل محضر صلح . لا محل له .

١١٤ — متى كان عقد البيع موضوع النزاع صوريا صورية مطلقة توامها الخش والتدليس لا يكون له وجود قانونا ، فتسجيله وعدمه سواء وبالتالي لا يكون هناك محل للمفاضلة بين تسجيله وتسجيل محضر صلح استدل به على علم المشتري بصورية عقد تملك البائع اليه . (نقض ١٩٥٦/٢/٩ طعن ٢٤٧ س ٢٢ ق) .

استدلال الحكم على عدم جدية عقد البيع ، وتواطؤ المشتري في تحريره باقرار غير مسجل صادر من البائع في تاريخ سابق على هذا العقد ودون ان يتسبب اشارة الى العقد . استدلال غير صالح .

١١٥ — اذ كان الحكم قد انتهى الى عدم جدية عقد البيع وتواطؤ المشتري في تحريره قد استدل على ذلك باقرار غير مسجل صادر من البائع

في تاريخ سابق على هذا العقد ولا يتضمن لية اشارة اليه ، فان ذلك يكون استدلالا غير سائق لا يؤدي الى النتيجة التي انتهى اليها الحكم . (تقضى ١٩٥٦/٢/٢٢ طمن ٢٥ س ٢٢ ق) .

اجازة الحكم للمشتري اثبات التصرف الصوري الصادر من البائع الى مشتر آخر بغير الكتبة . انعدام حاجته بعد ذلك الى تدعيم هذه الاجازة بالاستناد الى مبدأ ثبوت الكتبة .

١١٦ — المشتري يعتبر من الغير في احكام الصورية بالنسبة للتصرف الصوري الصادر من البائع اليه وله ان يثبت صورية هذا التصرف بغير الكتبة — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — فاذا كان الحكم قد اجاز الاثبات في هذه الحالة بغير الكتبة فانه لا يكون في حاجة بعد ذلك الى تدعيم هذه الاجازة بالاستناد الى مبدأ ثبوت الكتبة ولا جدوى من النمی عليه ، ا يورده في اسبيله بعد ذلك تزييدا . (نقض ١٩٥٧/١٠/٣١ طمن ١٨٩ س ٢٢ ق) .

انتهاء المحكة الى اعتبار المشتري من الغير بالنسبة للعقائد الصوري الصادر من البائع له الى مشتر آخر . عدم التزام المحكة بالرد على تمسك المشتري الآخر بحجية الحكم الصادر بالاثبات تعاقده .

١١٧ — متى كانت المحكة قد انتهت الى ان المشتري يعتبر من الغير بالنسبة للعقائد الصوري الصادر من البائع اليه الى مشتر آخر فانها لا تكون ملزمة بالرد على تمسك هذا الاخر بحجية حكم صدر لمصلحته بالاثبات تعاقده . (نقض ١٩٥٧/١٠/٣١ طمن ١٨٩ س ٢٢ ق) .

ذكر الثمن في عقد البيع بصفة صورية . اعتبار العقد صحيحا بوصفه هبة مستترة في صورة عقد بيع ومتى استخلصت المحكة من نصوص العقد وبلاييناته انه عقد تليك منجز فان اتفاق الطرفين على عدم نقل تكليف العين الهيمة وبقيتها تحت يد البائع للانتفاع بها طول حياته لا يمنع من انتقال ملكية الرقبة فوراً .

١١٨ — استقر قضاء محكمة النقض في ظل القانون المدني القديم على انه اذا كان الثمن لم يذكر في عقد البيع الا بصفة صورية فان العقد يصح

بوصفه هبة مستترة في صورة عقد بيع وانه اذا استغضمت محكمة الموضوع من نصوص هذا المقد وملابساته انه عقد تملك تلمى منجز فلن اتفق الطرفين فيه على عدم نقل تكليف العين المبيعة الى المشتري وعلى بقاءها تحت يد البائع للانتفاع بها طول حياته ليس بمائع من انتقال ملكية الرقعة مورا . (نقض ١٩٥٦/١/٥ طعن ١٧٤ س ٢٢ ق) .

حق المشتري بعقد غير مسجل في التمسك بصورية عقد المشتري الذي سجل .

١١٩ — ان القانون لا يمنع المشتري الذي لم يسجل عقده من ان يتمسك بصورية عقد المشتري الآخر الذي سجل ، لانه بوصف كونه دائنا للبائع في الالتزامات الشخصية المترتبة على عقد البيع ، واهمها الالتزام بنقل الملكية يكون من حقه التمسك بذلك الصورية لازالة العقبة القائمة في سبيل تحقيق اثر عقده فمن يرغم الدعوى بصحة التعاقد له ان ضمنها طلب بطلان العقد المسجل من قبل لمصلحة غيره لكي يخلص له طريق نقل الملكية بتسجيل الحكم الذي يصدر له بصحة التعاقد . (نقض ١٩٤٣/٦/٣٠ طعن ٧٦ س ١٢ ق) .

تسجيل عقد المشتري الصوري لا يجعله صحيحا ويفضل عليه صاحب للمقد الصحيح ولو كان غير مسجل او ثبت التاريخ .

١٢٠ — العقد الصوري يعتبر غير موجود قانونا ولو سجل . فاذا طلب مشتر بعقد غير مسجل الحكم على البائع بصحة التعاقد وابطال البيع الآخر الذي سجل عقده واعتباره كمن لم يكن لصوريته المطلقة نقضت له المحكمة بذلك بناء على ما ثبت لها من صورية العقد المسجل فلها ان تكون قد اخطأت ولو كان العقد العرفي غير ثابت التاريخ وكان تاريخه الحقيقي لاحقا لتاريخ العقد المسجل . (نقض ١٩٤٣/١١/٢٥ طعن ٢٨ س ١٣) .

مقتر البيع لوصية (قرينة المادة ٩١٧ مدني)

قرينة المادة ٩١٧ مدني . شرط قبيلها . عدم جواز التمسك بهذه القرينة لأول مرة امام محكمة التقض .

تمس المادة ٩١٧ من القانون المدني على قرينة قانونية توأما اجتناع شرطين : اولها : احتفاظ المتصرف بهيئة العين المتصرف فيها ، ثانيهما :

احتفاظه بحق الانتفاع على أن يكون الاحتفاظ بالأمير مدى الحياة ، ومؤدى هذه القرينة — على ما هو ظاهر من نص المادة — اعتبار التصرف مضافاً الى ما بعد الموت فتسرى عليه أحكام الوصية ما لم يتم دليل يخالف ذلك . ولما كان تحقيق القرينة المذكورة بشرطها وجواز التلليل على عكسها من أمور الواقع الذي تستقل به محكمة الموضوع ، وكان الطاعنون لم يتمكنوا بالقرينة المستمدة من المادة ٩١٧ من القانون المدني ولم يطرحوا الواقع الذي تقوم عليه أمام محكمة الموضوع ، فإنه لا يجوز لهم التحدى بهذه القرينة لأول مرة أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٧٨/٣/١٤ طعن ٣٩٤ س ٤٤ ق) (نقض ١٩٨١/١١/١١ طعن ٦٠٨ س ٤٨ ق ، نقض ١٩٨١/٦/٤ طعن ٣٧٢ س ٤٧ ق ، نقض ١٩٨١/٥/٢٧ طعن رقم ٦٥٢ س ٤٨ ق ، نقض ١٩٨١/٢/٢٥ طعن ٦٠٨٨ س ٤٨ ق) .

القرينة المخصوص عليها في المادة ٩١٧ مدني . شروط اعمالها . ان يكون المتصرف اليه وارث للتصرف . عدم استفادة المورث من هذه القرينة . — دلت المادة ٩١٧ من القانون المدني على انه من بين شروط اعمال هذا النص ان يكون المتصرف اليه وارثا للتصرف واذ كانت هذه الصفة لا تتحدد الا بوفاة المتصرف ، مما لا يصح معه وصف المتصرف اليه بأنه وارث للمتصرف مادام الآخر على قيد الحياة ، فإن المورث لا يفيد من القرينة التي اقبلتها هذه المادة . (نقض ١٩٧٦/٤/٥ طعن ١١٣ س ٤٦ ق ، نقض ١٩٦٨/١١/١٤ الطعن ٤٨٧ س ٣٤ ق) .

القرينة القانونية المخصوص عليها في المادة ٩١٧ مدني . جواز تمسك الخصم بها لأول مرة أمام محكمة الاستئناف . عدم التحدى بها أمام محكمة اول درجة . لا يدل بطلانه على عدم جدية دفاعه .

— الاستئناف — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ينقل الدعوى الى المحكمة الاستئنافية لتتظرها وفقاً لما تقتضيه المادة ٣٣٢ من قانون المرافعات لا على أساس ما كان متعباً فيها من أدلة ودفع ووجه دفاع أمام محكمة اول درجة فنحسب ، بل أيضاً على أساس ما يطرح منها عليها ويكون

قد نالت الطرطان ابداءه ايام محكمة اول درجة ، ولما كان الطاعنون قد تنسكوا ايام محكمة الاستئناف بقرينة المادة ٩١٧ من القانون المدنى وطلبوا احالة الدعوى الى التحقيق لاثبت هذا الدفاع الجوهرى فان الحكم اذ التفت عن تحقيقه — استنادا الى عدم تحدى الطاعنين به ايام محكمة اول درجة — فانه يكون مشوبا بالقصور والفساد فى الاستدلال . (نقض ١٩٧٨/١١/٢٨ طعن ٨٥٥ من ٤٥ ق) .

صدور التصرف من المورث الى غير وارث . عدم انطباق المادة ٩١٧ مدنى . للوارث الذى يضمن على التصرف ببقه وصية اثبت احتفاظ المورث بحيازة العين المتصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها كقرينة قضائية تخضع لمطلق تقدير القاضى .

— يشترط لانطباق المادة ٩١٧ من القانون المدنى ان يكون المتصرف اليه وارثا . فاذ لم يتوافر هذا الشرط كان للوارث الذى يضمن على التصرف ببقه يستر وصية اثبت هذا الطعن بكافة طرق الاثبات ، وله فى سبيل ذلك ان يثبت احتفاظ المورث بحيازة العين المتصرف فيها ، وبحقه فى الانتفاع بها كقرينة قضائية ، يتوصل بها الى اثبات مدعاه ، والقاضى بعد ذلك حر فى أن يالخذ بهذه القرينة او لا يالخذ بها ، شأنها فى ذلك شأن مسائر القرائن القضائية التى تخضع لمطلق تقديره . (نقض ١٩٧٥/٦/٢٦ طعن ١٥٥ من ٤١ ق .
نقض ١٩٧١/٢/١١ طعن ٣٦٩ من ٢٦ ، نقض ١٩٦٩/١/٢ طعن ٥٧٧ من ٣٤ ق ، نقض ١٩٧٧/٢/١ طعن ٦٥ من ٤١ ق) .

قرينة م ٩١٧ مدنى .: مناطها : احتفاظ المتصرف بحيازة العين التى تصرف فيها وبحق الانتفاع بها مدى حياته . فلو العقد من النص عليهما لا يمنع محكمة الموضوع من التحقق من توافرها . للوارث اثبات ان العقد يضى وصية لحيالا على احكام الارث بكافة طرق الاثبات .

— من المقرر — فى قضاء هذه المحكمة — انه وان كان صحيحا ان القرينة التى نمت عليها المادة ٩١٧ من القانون المدنى ، لا تقوم الا بلجتماع شرطين هما احتفاظ المتصرف بحيازة العين التى تصرف فيها وبحقه فى الانتفاع بها مدى حياته ، الا ان خلو العقد من النص عليهما لا يمنع قاضى الموضوع

من استعمال سلطته في التحقق من توافر هذين الشرطين للوقوف على حقيقة العقد المتنازع عليه وقصد المتصرف من تصرفه وذلك في ضوء الدعوى وملابساتها غير متقيد في ذلك بما ورد في العقد من نصوص صريحة دالة على تنجيذه ، لان اللوارث أن يثبت بطرق الاثبات كثرة مخالفة هذه النصوص للواقع ، متى كان قد طعن في العقد بأنه يخفى وصية احتيالا على احكام الارث . (نقض ١٩٧٣/١/٢٠ طعن ٢٧١ س ٢٧ ق) .

قرينة م ٩١٧ مدني . قيامها بلجتماع شرطين : احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها ويحقه في الانتفاع بها مدى الحياة استنادا الى مركز قانوني يخوله حقا فيه .

— من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان مفاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدني أن القرينة القانونية المنصوص عليها فيها لا تقوم الا بلجتماع شرطين (الاول) هو احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها . (والثاني : احتفاظه بحقه في الانتفاع بهذه العين على ان يكون الاحتفاظ بالامرين مدى الحياة ، ولا يكفي لقيام هذه القرينة أن ينتفع المتصرف بالعين انتفاعا فاعليا حتى وفاته دون أن يكون مستقدا في هذا الانتفاع الى مركز قانوني يخوله حقا فيه . واذ كان يبين من اقوال الشهود التي اطلان اليها الحكم المطعون فيه واوردها في اسبابه ان احدا لم يشهد بأن المورث ظل منتعما بالاعيان المتصرف فيها لحسابه الخاص باعتباره مالكاً حتى وفاته ، فان ما انتهى اليه الحكم من عدم قيام القرينة القانونية المنصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدني ومن أن مجرد استمرار المورث واضعا يده على تلك الاعيان لا يتناق مع تنجيز التصرف ليس فيه خروج على اقوال هؤلاء الشهود ولا مخالفة فيه للقانون . (نقض ١٩٧٣/٢/٦ طعن ٢٨ س ٢٨ ق ، نقض ١٩٧٢/٢/٧ طعن ٨٦ س ٢٧ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدني . قوامها . احتفاظ المتصرف بحيازة العين . ويحقه في الانتفاع بها مدى حياته ، لقضي الموضوع التجرى عن قصد المتصرف في ضوء ظروف الدعوى .

ساد المادة ٩١٧ من القانون المدني — وعلى ما جرى به مصاء هذه المحكمة — ان القرينة التي تضمنتها لا تقوم الا بلجتماع شرطين اونها

احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها ، وثانيهما احتفاظه بحقه في الانتفاع بها على أن يكون احتفاظه بالأمرين مدى حياته ، ولقاضي الموضوع سلطة التحقق من توافر الشرطين للتعرف على حقيقة العقد المتنازع عليه ، والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه ، وذلك في ضوء ظروف الدعوى التي أحاطت به مادام قد برر قوله في هذا الخصوص بما يؤدي إليه . وإذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أنه قضى باعتبار التصرف محل النزاع مضماً إلى ما بعد الموت وقصد به الاحتيل على قواعد الإرث ، وتصرى عليه أحكام الوصية بناء على ما استخلصه من أقوال الشهود ومن الظروف التي أحاطت بالتصرف من أن المورث لم يقبض الثمن المسمى في العقد ، وأنه احتفظ بحق الانتفاع لنفسه بالأرض موضوع التصرف طوال حياته ، ولم يتم الطاعنان بزراعة الأرض واستغلالها إلا باعتبارهما مستأجرين وثائبين عن والدهما ، وكان من شأن هذه الأدلة أن تبرر النتيجة التي انتهى إليها الحكم من أن نية الطرفين قد انصرفت إلى الوصية لا إلى البيع المنجز ، فإن النemy على الحكم — بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسييب يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٢/٢/١٧ طعن ٨ س ٢٨ ق ، نقض ١٩٧٢/٢/٧ طعن ٨٩ س ٣٧ ق ، نقض ١٩٧٠/٦/١٦ طعن ١٨١ س ٣٦ ق) .

القرينة المتصوص عليها في م ٩١٧ مدني قينها بلجتماع شرطين .
احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها ، على أن يكون ذلك مدى حياته . **لقاضي الموضوع سلطة التحقق من توافر هذين الشرطين عدم جواز التحدي بعدم توافرها استناداً إلى صيغة العقد .**
علة ذلك .

— أفادت المادة ٩١٧ من القانون المدني — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن القرينة التي تضمنتها لا تقوم إلا باجتماع شرطين أولهما هو احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها ، وثانيهما احتفاظه بحقه في الانتفاع بها على أن يكون ذلك كله مدى حياته ، ولقاضي الموضوع سلطة التحقق من توافر هذين الشرطين للتعرف على حقيقة العقد المتنازع عليه والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه ، وذلك في ضوء ظروف الدعوى التي أحاطت به مادام قد برر قوله في ذلك بما يؤدي إليه ، ولا يجوز التحدي

بعدم توافر هذين الشرطين أو احدهما استنادا الى ما جاء في صياغة العقد
بشأنه ، لأن جدية العقد بوصفه عقد بيع هي بذاتها موضوع الطعن عليه .
(نقض ١٩٧٣/٤/١٠ طمسن ١٠٩ س ٢٨ ق ، نقض ١٩٧٠/٦/١٦
طمسن ١٨١ س ٣٦ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدنى . تصفها . من أمور الواقع التى تستقل بها
محكمة الموضوع . عدم التمسك بذلك أمام تلك المحكمة . مؤداه عدم قبول
التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

— تحقق القرينة المنصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون
المدنى بشرطيهما ، وجواز التليل على عكسها من أمور الواقع التى تستقل
بها محكمة الموضوع ، واذا كانت الطاعة لم تتمسك بذلك أمام تلك المحكمة
فانه لا يتبطل منها التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض . (نقض
١٩٧٣/١٢/١٨ طمسن ٢٣٩ س ٢٨ ق) .

قيام القرينة المنصوص عليها في المادة ٩١٧ مدنى اذا كان المتصرف
لأحد ورثته قد احتفظ لنفسه بحيازته للمعين المتصرف فيها ، وبحقه في الانتفاع
بها مدى حياته لصالح نفسه ، استنادا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه
حرقه منه .

— لا تقوم القرينة القانونية المنصوص عليها في المادة ٩١٧ من
القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — الا اذا كان
المتصرف لأحد ورثته قد احتفظ لنفسه بحيازته للمعين المتصرف فيها ، وبحقه
في الانتفاع بها على أن يكون الاحتفاظ بالامرين مدى حياته لصالح نفسه
ومستندا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرقه منه . (نقض ١٩٧٢/٣/٧
طمسن ٨٩ س ٣٧ ق) .

نفي الحكم باسم باب سلفة احتفاظ المورث بحيازته للمعين المتصرف فيها،
وان قبليه بتسليم اجرتها بعد التصرف انما كان لصالح ولاده القصر المتصرف
اليهم ، وبصفته ولدا طبيعيا ، لا لصالح نفسه لعدم استناده الى مركز
قانونى يخوله حق الانتفاع بتلك المعين . اعتبار المتصرف بنحيزا استنادا
الى اسباب سلفة تكفى لعل قضائه . لا قصور ولا فساد في الاستدلال .

— اذا كان الحكم المطعون فيه قد نفى بأسباب سائفة احتفاء المورث بحياته المعين المتصرف فيها — واعتبر قليله بتحصيل أجرتها بعد التصرف فيها انما كان لحساب اولاده القصر — المتصرف اليهم — بصفته وليا طبيعيا ، ولم يكن لحساب نفسه لعدم استناده في ذلك الى مركز قانوني يخوله حق الانتفاع بملك العين ، فان الحكم المطعون فيه ، وقد قضى باعتبار البيع مفعلا مستوفيا أركته القانونية ومنها الثمن ، وانه صدر من المورث في حال صحته ، ولا يقصد به الوصية ، مستندا في ذلك الى اسباب سائفة تكفي لحيل قضائه ولا تمسك فيها ، فان النفي عليه بالقصور في التسبب والفساد في الاستدلال يكون على غير اساس . (نقض ١٩٧٢/٢/٧ طعن رقم ٨٩ س ٣٧ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدنى . قرينة مستحقة . عدم جواز اعمالها على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم . العبارة بتاريخ التصرف لا بتاريخ تسجيله .

— اقلبت المادة ٩١٧ من القانون المدنى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قرينة قانونية من شأنها متى توافرت عناصرها اعفاء من يطمع في التصرف بأنه ينطوى على وصية من اثبت هذا الطعن ونقض عبء الاثبات الى علق المتصرف اليه ، واذا كانت هذه القرينة مستحقة ولم يكن لها نظير في التقنين الملقى ، فلا يجوز اعمالها باثر رجعى على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدنى القائم لاتصالها بموضوع الحق اتصالا وثيقا — والعبارة في اعمال هذه القرينة هي بالتاريخ الذى انعقد فيه التصرف لا بتاريخ التسجيل ، لان القرينة القانونية تخضع للقانون السارى وقت نشوء التصرف الذى رتب عليه المشرع هذه القرينة . (نقض ١٩٧٢/٦/٢١ طعن ٤١١ س ٣٤ ق ، نقض ١٩٦٧/٦/٢١ طعن ٢٩٣ س ٣١ ق) .

صورة الثمن الوارد بعقد البيع . صحة العقد بوصفه هبة مستقرة في صورة عقد بيع . في ظل القانون المدنى القديم . تهجير التصرف لا يعارض مع حيالة البائع للبيع واحتفاظه بحق الانتفاع مدى حياته .

— استقر قضاء هذه المحكمة في ظل القانون المدني القديم على أنه إذا كان الثمن لم يذكر في عقد البيع إلا بصفة صورية ، فإن المقد يصح بوصفه هبة مستقرة في صورة عقد بيع ، وأنه لا يتعارض مع تجيز التصرف أن يظل البائع واضعاً اليد على ما باعه أو أن يحتفظ لنفسه مدى الحياة بحق الانتفاع . (نقض ١٩٧٢/٥/٢١ طعن ٤١١ س ٣٤ ق) .

طعن الوارث بصورة تصرفات المورث المخرقة به . أثبتته بكافة الطرق . للوارث عند عدم توافر شروط القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ مدني . أثبتت حيالة المورث العين المتصرف فيها كقرينة من القرائن القضائية .

— ما ورد بالمادة ٩١٧ من القانون المدني ، لا يعنى أن يكون تقريراً لقيام قرينة قانونية لصالح الوارث تعفيه من اثبات طعنه على تصرفات مورثه التي أضرت به بلانها في حقيقتها وصية ، إلا أنه لما كان لهذا الوارث أن يطعن على مثل هذا التصرف بكافة طرق الإثبات ، لما هو مقرر من أنه لا يستبد حقه في الطعن في هذه الحالة من المورث وأما من القانون مباشرة ، على أساس أن التصرف قد صدر أضراراً بحقه في الإرث الذي تتعلق أحكامه بالنظام العام ، فيكون تحليلاً على القانون ، فانه يكون للوارث عند عدم توافر شروط القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ من القانون المدني أن يدلل بكافة طرق الإثبات ، على احتفاظ المورث بحيالة العين التي تصرف فيها كقرينة من القرائن القضائية يتوصل بها إلى اثبات مدعاه بأن المورث قصد أن يكون تملك المتصرف إليه مضللاً إلى ما بعد الموت ، وبذلك لم يتخل له عن الحيالة التي يتخلى له عنها لو كان التصرف منجزاً ، والتأني بعد ذلك حر في أن يأخذ بهذه القرينة أو لا يأخذ بها ، شأنها في ذلك شأن سائر القرائن القضائية التي تخضع لمطلق تقديره . (نقض ١٩٧١/٢/١١ طعن ٣٦٩ س ٣٦ ق) .

تصرف المورث الوارد بالمادة ٩١٧ مدني هو تصرفه إلى أحد ورثته فيما يليك . ثبوت عدم ملكية المورث للمقار المتنازع عليه . تعرض الحكم لبحث ما إذا كانت حيالة المورث للمقار لنفسه أم بوصفه نائباً . اسباب زائدة لا يعيب الحكم الخطأ فيها .

— المتصود بتصرف المورث الولد في المادة ٩١٧ من القانون المدني هو تصرفه فيها يملكه الى احد ورثته ، فاذا كان الثابت من الاوراق ان المورث لم يكن مالكا للمعار المتنازع عليه فلن تعرض الحكم المطعون فيه لبحث ما اذا كان المورث قد حاز المعار لنفسه أم بوصفه نائبا يكون زائدا عن حجة الدعوى فلا يعيبه الخطأ فيه . (نقض ١٩٧٠/٤/٣٠ طمن ٢٩٤ من ٢٥ ق) .

تصرفات المورث الفجزة حال صحته . صحيحة ولو ترتب عليها حرمان الورثة او بعضهم من الميراث او المساس بالتصبتهم فيه .

— التصرفات المتجزة الصادرة من المورث في حال صحته تعتبر صحيحة وجائزة شرعا ولو ترتب عليها حرمان الورثة كلهم او بعضهم من الميراث او المساس بالتصبتهم فيه . (نقض ١٩٧٠/٤/٣٠ طمن ٣٩٤ من ٢٥ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدني . قوامها . احتفاظ المتصرف بحياة العين . ويحقه في الانتفاع بها مدى حياته ، لقاضي الموضوع التحرى عن قصد المتصرف في ضوء ظروف الدعوى .

— مفاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدني — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو ان القرينة التي تضمنها لا تقوم الا باجتماع شرطين (اولهما) هو احتفاظ المتصرف بحياة العين المتصرف فيها (ثانيهما) احتفاظه بحقه في الانتفاع بها ، على ان يكون احتفاظه بالامرين مدى حياته ، ولقاضي الموضوع سلطة التحقق من توافر هذين الشرطين للتعرف على حقيقة العقدة المتنازع عليه والتحرى عن قصد المتصرف من تصرفه ، وذلك في ضوء ظروف الدعوى التي احاطت به ، مادام قد برر قوله في هذا الخصوص بما يؤدي اليه . (نقض ١٩٧٠/٦/١٦ طمن ١٨١ من ٣٦ ق ، نقض ١٨ — ٤ — ٦٨ طمن ٢٩٤ من ٣٤ ق ، نقض ١٩ — ١٢ — ١٩٦٧ طمن ١٦٤ من ٣٢ ق .)

تكيف المحكمة العقدة بقه وصية لا بيع . وجوب اعمال اثر نفاذ التصرف في ثلث التركة .

— اذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى اعتبار التصرف

وصية ، فان هذه الوصية تصح وتنفذ في ثلث التركة من غير اجازة الورثة .
وذلك بالتطبيق لنص المادة ٣٧ من قانون الوصية رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ ، واذ
قضى الحكم المطعون فيه بعدم نفاذها كلية فانه يكون قد اخطأ في تطبيق
القانون . (نقض ١٦/١٦/١٩٧٠ طعن ١٨١ س ٣٦ ق ، نقض

القرينة الواردة بالمادة ٩١٧ مدني . شروطها . احتفاظ المتصرف
بحياسة العين المتصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته . لا يكفى
انتفاع المتصرف بالعين انتفاعا فعليا حتى وفاته دون ان يكون ذلك مستقدا
الى مركز قانوني يخوله حق الانتفاع . وضع يد المشتري على العين المبيعة
وان كان قرينة على التجار المتصرف الا انه ليس شرطا فيه .

— متى كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه على ان مفاد
نص المادة ٩١٧ من القانون المدني ان القرينة القانونية المنصوص عليها فيها
لا تقوم الا باجماع شرطين ، الاول هو احتفاظ المتصرف بحياسة العين
المتصرف فيها وبالتالي احتفاظه بحقه في الانتفاع بهذه العين ، على ان يكون
الاحتفاظ بالاربعين مدى الحياة ، ولا يكفى لقيام هذه القرينة ان ينتفع المتصرف
بالعين انتفاعا فعليا حتى وفاته ، دون ان يكون مستقدا في هذا الانتفاع الى
مركز قانوني يخوله حقا في هذا الانتفاع ، فان الحكم لا يكون فيها قرره قد
خالف القانون ، ذلك انه — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — ان كان
وضع يد المشتري على العين المبيعة يصح اعتباره قرينة على اتمام
للتصرف ، فانه ليس شرطا لازما فيه اذ قد يكون التصرف منجزا مع استمرار
حياسة البائع للعين المبيعة لسبب من الاسباب التي لا تتناقى مع اتمام
التصرف . (نقض ٣١/١٢/١٩٧٠ طعن ٢٧٧ س ٣٦ ق) .

مجرد تسليم المستند — المطعون عليه بانه وصية — للمستفيد منه
لا يدل بمجردة على تنجيز التصرف .

— تسليم المستند الذي يتضمن التصرف المطعون عليه بانه
ينطوى على وصية للمستفيد منه ، ليس من شأنه ان يدل بمجردة على تنجيز
التصرف . (نقض ٢٤/٢/١٩٧٠ طعن ٥٣٥ س ٣٥ ق) .

استخلاص محكمة الموضوع نية الايحاء من تصرفات المورث الأخرى .
صحيح .

— لا تثريب على محكمة الموضوع ان هي استخلصت — ضمن الأدلة التي اتمتحت عليها — نية الايحاء من تصرفات المورث الاخرى بها لها من سلبلة موضوعية في استنباط الغرائن التي تلخذ بها من وقائع الدعوى والأوراق المتقدمة فيها . (نقض ١٦/١٦/١٩٧٠ طعن ١٨١ س ٣٦ ق) .

صدور التصرف من المورث الى غير وارث . عدم جواز اعمال القرينة القانونية المتصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدني . للوارث الذي يظمن في التصرف بقله وصية ان يثبت احتفاظ المورث بحيازة العين التي تصرف فيها كقرينة قضائية تخضع لطلاق تقدير القاضي .

— عدم انطباق شروط المادة ٩١٧ من القانون المدني لكون المتصرف اليه غير وارث وان كان يؤدي الى عدم جواز اعمال القرينة القانونية المتصوص عليها في هذه المادة ويلتقى الى عدم انعفاء الوارث الذي يظمن على المتصرف بقله وصية من اثبات هذا الطعن الا ان ذلك لا يمنعه من ان يتحصل هو عبء اثبات طعنه هذا وله في سبيل ذلك ان يثبت احتفاظ المورث بحيازة العين التي تصرف فيها كقرينة قضائية يتوصل بها الى اثبات مدعاه والقاضي بعد ذلك حر في ان يأخذ بهذه القرينة أو لا يأخذ بها شأنها في ذلك شأن سائر الغرائن القضائية التي تخضع لطلاق تقديره .

قرينة المادة ٩١٧ من القانون المدني . شرطا قبلها صدور التصرف لوارث واحتفاظ المورث لنفسه بالاحيابة وبحق الانتفاع بالعين المتصرف فيها مدة حياته لحساب نفسه واستنادا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه .

القرينة المتصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدني لا تقوم — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — الا اذا كان المتصرف لاحد ورثته قد احتفظ لنفسه بحيازته للعين المتصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها على ان يكون الاحتفاظ بالامرين مدى حياته لحساب نفسه ومستندا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه . (نقض ١٦٩/٤/١٩٦٩ طعن ١٥١ س ٣٥ ق ٢) .

قرينة المادة ٩١٧ مدني قرينة قانونية . من شأنها — متى توافرت مناصرها — افعاء من يظمن في التصرف بانطوائه على وصية من اثبات هذا

الطعن ونقل عبء الإثبات على عاتق المتصرف اليه . استحدثت هذه القرينة في القانون المدني القائم . عبء الإثبات في القانون الجنائي كان على من يطعن في التصرف . احتفاظنا بالإسراع بحقه في الانتفاع بالعين المبيعة ، ليس في القانون المدني القديم . سوى قرينة قضائية .

— أتاحت المادة ٩١٧ من القانون المدني قرينة قانونية من شأنها — متى توافرت عناصرها — إعفاء من يطعن في التصرف بأنه ينطوي على وصية من أثبت هذا الطعن ونقل عبء الإثبات على عاتق المتصرف اليه . والقاعدة الواردة بهذه المادة مستحدثة ولم يكن لها نظير في التتتين المدني اللتي إذ كان المقرر في ظل ذلك التتتين أن الأصل في تصرفات المورث أنها تعتبر صحيحة وملزمة لورثته حتى يقيموا الدليل على عدم صحتها بأي طريق من طرق الإثبات فعليه الإثبات كان على من يطعن في التصرف ولم يكن احتفاظ البائع بحقه في الانتفاع بالعين المبيعة مدى حيالته سوى قرينة قضائية يتوصل بها الطاعن الى اثبات دعواه والقاضي بعد ذلك حر في أن يأخذ بهذه القرينة أو لا يأخذ كسائر القرائن القضائية تخضع لإطلاق تقديره . (نقض ١٩٦٦/٤/٢٢ طعن ٧٩ من ٣٥ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدني حكم مستحدث لا يجوز أعماله بقر رجمي على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدني القائم .

— لما كتبت القرينة القانونية التي استحدثتها المادة ٩١٧ من القانون المدني هي مما لا يجوز أعمالها بقر رجمي على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقانون المدني القائم لاتصالها بموضوع الحق اتصالاً وثيقاً فإن التصرفات السابقة على ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ — تاريخ العمل بالقانون المدني القائم — لا تخضع لحكم المادة ٩١٧ سابقة الذكر . (نقض ١٩٦٦/٤/٢٢ طعن ٧٩ من ٣٥ ق) .

انتهاء الحكم الى تصرف نية الماعدين الى البيع المجر استنادا الى اقوال الشهود التي اطمأن اليها والتي اتخذها سنداً لا هو ظاهر من نصومي العقد الصريحة من أن المورثة البالغة أرادت نقل ملكية المبيع الى المتصرف إليها حال حياتها . لا خطأ . كخفية هذه الأسباب لحصل قضاء الحكم .

— اذا كان يبين من اقوال الشهود التي لوردها الحكم واطمأن اليها ان المعلنون عليهما ككتا بعد التصرف الصادر اليهما من مورثتهما تظهران بمظهر الملك للاطيان المتصرف فيها . وقد اتخذ الحكم من هذه الاقوال سنداً لما هو ظاهر في نصوص العقد المريحة من أن المورثة البالغة أرادت نقل ملكية الاطيان المتصرف فيهما لهما حال حياتها ، فان الحكم اذ انتهى الى انصراف نية الماتقين الى البيع المتجز يكون قد اتم تفشاءه على اسباب لا خطأ فيها ومن شأنها ان تؤدي الى النتيجة التي انتهى اليها وتكفي لحمله (نقض ١٦٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٦ س ٣٣ ق) .

التراضى في تسجيل التصرف لا يخرج عنه طبيعته ولا يفر من تنجيذه .

— التراضى في تسجيل التصرف لا يخرج عنه طبيعته ولا يفر من تنجيذه . (نقض ١٦٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٦ س ٣٣ ق) .

قيام المورث البالغ بسداد دين مضمون برهن الاعيان المتصرف فيها بعد التصرف لا يتعارض مع تنجيذه .

— لا يتعارض مع تنجيز التصرف في الاطيان محل النزاع قيام المورثة البالغة بعد التصرف بسداد دين مضمون برهن هذه الاطيان ، (نقض ١٦٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٦ س ٣٣ ق) .

التصرف الناجز يعتبر صحيحاً سواء كان المقصد في الحقيقة بيعاً او هبة مستترة في عقد بيع مستوفياً شكله القانوني . عدم استطاعة المتصرف اليه دفع الثمن لا يمنع من تنجيز التصرف .

— لا يمنع من تنجيز التصرف عدم استطاعة المتصرف اليها دفع الثمن المبين بالمعدن ذلك ان التصرف الناجز يعتبر صحيحاً سواء كان المقصد في الحقيقة بيعاً او هبة مستترة في عقد بيع مستوفياً شكله القانوني . (نقض ١٦٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٦ س ٣٣ ق) .

اتصال القرينة القانونية التي استحدثتها المادة ٩١٧ من القانون المدني بموضوع الحق اتصالاً وثيقاً . عدم جواز اعمالها بقر رجمي على التصرفات السابقة على مسريتها .

— القرينة القانونية التي استحدثتها المادة ٩١٧ من القانون المدني الحالي متصلة بموضوع الحق اتصالاً وثيقاً ولا يجوز — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — اعمالها بأثر رجعي على التصرفات السابقة على تاريخ مريكته . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طمسن ١٩٦٨ م ٣٣ ق ، نقض ١٤ — ٥ — ١٩٦٤ طعن ١٦٧ م ٢٩ ق) .

الاصل في القانون المدني القديم أن تصرفات المورث حجة على ورثته .
اثبت أن تصرف المورث يخفى وصية يقع على عاتق من يدعى ذلك من الورثة
بأى طريق من طرق الإثبات .

— من المقرر في القانون المدني القديم الذي جاء خلافاً من مثل المادة ٩١٧ من القانون المدني الحالي — أن الأصل في تصرفات المورث أنها حجة على ورثته وعلى من يطعن من هؤلاء بأن التصرف يخفى وصية أن يقيم الدليل على ذلك بأى طريق من طرق الإثبات . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طمسن ١٦٩ م ٣٢ ق) .

احتفاظ البائع بحقه في الانتفاع بالبيع — في ظل القانون المدني القديم — قرينة قضائية تخضع لمطلق تقدير قاضي الموضوع عند الطعن على البيع بانه يخفى وصية .

— احتفاظ البائع بحقه في الانتفاع بالعين المتصرف فيها يعتبر في ظل القانون المدني القديم مجرد قرينة قضائية يتوصل بها من يطعن على التصرف لإثبات طعنه وتخضع كسائر القرائن القضائية لمطلق تقدير قاضي الموضوع . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طمسن ١٦٩ م ٣٢ ق) .

قرينة المادة ٩١٧ مدني . مناهضا اجتماع شرطين : لاحتفاظ المتصرف بحيازة العين التي تصرف فيها واحتفاظه بحقه في الانتفاع بها مدى حياته .
خو العقد من النص عليها لا يمنع محكمة الموضوع من التحقق من
توافرها ، فالوراث اثبات أن العقد يخفى وصية احتيالا على أحكام الإرث
بكلية طرق الإثبات .

— وإن كان صحيحاً أن القرينة التي نصت عليها المادة ٩١٧ من القانون المدني لا تقوم إلا باجتماع شرطين : هما احتفاظ المتصرف بحيازة

العين التي تصرف فيها واحتفاظه بحقه في الانتفاع بها مدى حياته إلا أن خلو العقد من النص عليهما لا يمنع قلضى الموضوع ، إذ تمسك الورقة الذين أضر بهم التصرف بتوافر هذين الشرطين رغم عدم النص عليهما في العقد من استعمال سلطته في التحقق من توافرها للتوقف على حقيقة العقد المتنازع عليه وتصد المتصرف من تصرفه وذلك في ضوء ظروف الدعوى وملايساتها غير متقيد في ذلك بما ورد في العقد من نصوص صريحة دالة على تنجيذه لأن للوارث أن يثبت بطرق الإثبات كافة مخالفة هذه النصوص للوائح متى كان قد طعن في العقد بأنه يخفى وصية احتيالا على أحكام الإرث .
(نقض ١٦٨/٤/١٨ طعن ٢٩٤ س ٣٤ ق) .

قيام القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ مدنى على احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها ، وبحقه في الانتفاع بها لحساب نفسه مستندا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه .

— تقوم القرينة القانونية المنصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدنى — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — بلجتماع شرطين اولهما هو احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها والثانى هو احتفاظه بحقه في الانتفاع بها لحساب نفسه مستندا الى حق لا يستطيع المتصرف اليه حرمانه منه . (نقض ١٦٧/١٢/١٩ طعن ١٦٤ س ٣٢ ق ، نقض ١٦٥/٦/٢٤ طعن رقم ٤٠٩ س ٣٠ ق ، نقض ١٦٦/١٠/٢٥ طعن ٦٩ س ٣٢ ق ، نقض ١٦٦/١١/٢٩ طعن ١٨٧ س ٣٢ ق) .

قبول القرينة المنصوص عليها في المادة ٩١٧ مدنى للدليل العكسى .

— القرينة المنصوص عليها في المادة ٩١٧ من القانون المدنى على ما صرح به مجز تلك المادة قابلة للدليل العكسى . (نقض ١٦٧/١٢/١٩ طعن ١٦٤ س ٣٢ ق) .

شرطا قيام القرينة القانونية المنصوص عليها في المادة ٩١٧ مدنى : احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها — واحتفاظه بحقه في الانتفاع بهذه العين وذلك مدى حياته . لا يكفى انتفاع المتصرف بالعين

انتفاعا فعليا حتى وفاته دون أن يكون ذلك مستندا الى مركز قانوني يخوله حق الانتفاع .

— مفاد نص المادة ٩١٧ من القانون المدني أن القرينة القانونية المنصوص عليها فيها لا تقوم الا بـاجتماع شرطين الاول هو احتفاظ المتصرف بحيازة العين المتصرف فيها والثاني احتفاظه بحقه في الانتفاع بهذه العين على أن يكون الاحتفاظ بالامرين مدى حياته . ولا يكفى لتيـام هذه القرينة أن ينتفع المتصرف بالعين انتفاعا فعليا حتى وفاته دون أن يكون مستندا في هذا الانتفاع الى مركز قانوني يخوله حقا في هذا الانتفاع . (نقض ١٩٦٥/٦/٢٤ طعن ٤٠٩ س ٢٠ ق) .

المادة ٩١٧ مدني تضمنت قرينة قانونية من شأنها اعفاء من يطعن في تصرف المورث بأنه ينطوى على وصية من اثبت هذا الطعن . نظلها عبء الإثبات على عاتق المتصرف اليه .

— اذ نصت المادة ٩١٧ من القانون المدني على أنه « اذا تصرف شخص لأحد ورثته واحتفظ بأية طريقة كانت بحيازة العين التي تصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته اعتبر التصرف مضافا الى ما بعد الموت وتسرى عليه احكام الوصية ما لم يتم دليل يخالـف ذلك » فانها تكون تد اقلبت قرينة قانونية من شأنها — متى توافرت عناصرها — اعفاء من يطعن في التصرف بأنه ينطوى على وصية من اثبات هذا الطعن ونقل عبء الإثبات على عاتق المتصرف اليه . (نقض ١٩٦٤/٥/١٤ طعن ١٦٧ س ٢٩ ق ، نقض ١٩٦٣/٤/٢٥ الطعنان ٤٥٩ ، ٤٧١ س ٢٦ ق) .

القرينة القانونية الواردة بالمادة ٩١٧ مدني . مستحثة لم يكن لها نظير في التقنين الملقى ، وليس لها اثر رجعي . في ظل التقنين الملقى كانت اقرارات المورث تعتبر صحيحة ومأزمة لمورثته حتى يقيموا الدليل على عدم صحتها بكافة طرق الإثبات . احتفاظ المبالغ بحقه في الانتفاع بالعين المبيعة مدى حياته كلن مجرد قرينة قضائية .

— القاعدة الواردة بالمادة ٩١٧ من القانون المدني مستحثة ولم يكن لها نظير في التقنين الملقى . والقرينة التي استحدثتها هذه المادة

لاتصالها بموضوع الحق اتصالاً وثيقاً لا يجوز أعمالها بأثر رجعي على التصرفات السابقة على تاريخ العمل بالقاتون المكنى القائم . ولقد كان من المقرر في ظل القاتون المكنى أن الأصل في إقرارات المورث أنها تعتبر صحيحة وملزمة لمورثته حتى يثبتوا الدليل على عدم صحتها بأي طريق من طرق الإثبات ، مسبب الإثبات كان على من يطعن في التصرف ، ولم يكن احتفاظ البلع بحقه في الانتفاع بالعين المبيعة مدى حيالته سوى مجرد قرينة قضائية يتوصل بها الطاعن إلى إثبات دعواه والقضى بعد ذلك حر في أن يلخذ بهذه القرينة أو لا يلخذ لأنها كسائر القرائن القضائية تخضع لمطلق تقديره .
(نقض ١٤ - ٥ - ١٩٦٤ طمسن ١٦٧ ص ٢٩ ق ، نقض ١٩٦٢/٤/٢٥
الطمنان ٤٥٩ ، ٤٧١ ص ٢٦ ق) .

البيع الذي يستر تبرعا صحيح في التقنين القديم والقائم متى كان المتصرف منجزاً غير مضاعف إلى ما بعد الموت . للقول بإخفاء العقد الوصية يترجم أثبات إلى جانب اتجاه قصد المتصرف إلى التبرع أضافته التملك إلى ما بعد موته - استدلال الحكم على إخفاء العقدين الوصية من عدم قدرة المشترين على دفع الثمن المسمى فيهما ومن وقوع المورث تحت تأثيرهم وقيلام منازعة بين المورث وبين المورث الطاعن على العقد ومن تحرير العقدين على وتيرة واحدة والحرص على ذكر دفع الثمن فيهما أمام الموثق .
قصور .

- البيع الذي يستر تبرعا صحيح في التقنين القديم والقائم متى كان التصرف منجزاً غير مضاعف إلى ما بعد الموت فيجب إذن القول بأن العقد المطعون فيه يستر وصية إن يثبت إلى جانب اتجاه قصد المتصرف إلى التبرع أضافته التملك إلى ما بعد موته . فإذا كان الحكم المطعون فيه وقد استدل على أن العقدين المطعون فيهما يستران وصية من عدم قدرة المشترين على دفع الثمن المسمى فيهما ومن وقوع المورث تحت تأثيرهم وقيلام منازعات بينه وبين بناته الطاعنات في العقدين ومن تحرير العقدين على وتيرة واحدة والحرص على ذكر دفع الثمن فيهما أمام الموثق الذي قام بتحريرهما ، وكان ذلك كله ليس من شأنه أن يؤدي عقلا إلى نفي التبرع عن العقدين ، فإن الحكم يكون ممييا بالقصور . (نقض ١٩٦٤/٥/١٤ طمسن ١٦٧ ص ٢٩ ق) .

مستتر البيع لهية :

انظر ارقام ٨٨ ، ٨٩ ، ٩٠ ، ١٠٤ ، ١١٨ ، ١٢٩ ، ١٣١ ، ١٣٢ ،
١٣٥ ، ١٤١ ، ١٥٠ ، ١٥١ ، ١٥٣ ، ١٥٤ .

الصورية المطلقة والصورية النسبية

الصورية المطلقة والصورية النسبية . ماهية كل منهم .

١٢١ — الصورية المطلقة هي تلك التي تتناول وجود العقد ذاته فيكون العقد الظاهر لا وجود له في الحقيقة أما الصورية النسبية فهي التي لاتتناول وجود العقد وانما تتناول نوع العقد أو ركنا فيه أو شرطاً من شروطه أو شخص المتعاقدين . (نقض ١٩٧٨/٥/٢٥ طعن ٣٧٧ س ٤٦ ق) .

اقامة الحكم بصورية عقد البيع صورية مطلقة على قرائن متباعدة ،
عدم جواز مناقشة كل قرينة على حدة لاثبات عدم كفايتها . انمى على الحكم
في هذا الصدد . جدل موضوعي .

١٢٢ — اذ كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بصورية عقد البيع — موضوع الدعوى — صورية مطلقة يقصد الاضرار بالدائنة للبائع — المطعون ضدها الاولى — على ما استخلصه من شهادة شاهدي المطعون ضدها الاولى من ان مورث المطعون ضدهم — البائع — عرض على المطعون ضدها الاولى ان تشتري منه العقارات موضوع العقد الصادر منه للطاعة وفاء لدينها قبله وكان ذلك بحضور الطاعة التي لم تبد اى اعتراض على هذا العرض من جانب البائع وان الثمن الوارد في عقدها بخس اذ يقل عن الثمن الذى عرض البيع به وانه لا يعقل ان يسلمها الريع مع انه لم يقبض منها سوى نصف الثمن وانها تراخت في اجراءات شهر هذا البيع عدة سنوات وان . التصرف انصب على كل ما يملك الى شقيقة زوجته وهي قرائن متسلسلة استنبطتها المحكمة من الاوراق المقدمة في الدعوى وهي سائلة ومن شأنها ان تؤدي الى ما انتهى اليه الحكم المطعون فيه ولا تجوز مناقشة كل قرينة منها على حدة لاثبات عدم كفايتها وبالتالي فان النعى على الحكم في

هذا الصدد لا يدعو أن يكون مجادلة في تقدير الدليل الذي تستل به محكمة الموضوع . (نقض ١٩٧٤/٤/٢٩ طعن ٢٧٥ س ٣٩ ق) .

الحكم بصورية عقد الطاعن صورية مطلقة وأنه لا محل للمفاضلة بين هذا العقد الباطل وعقد المظنون عليها . رد ضمنى بالطراح ما اثير بشأن صورية عقد المظنون عليها .

١٢٢ — اذا كان الحكم المظنون فيه قد اورد الادلة الساتفة التي تؤدي الى صورية عقد الطاعن صورية مطلقة ، وانتهى الى القول بان لا محل للمفاضلة بين هذا العقد الباطل وبين عقد المظنون عليها ، اذ لا تتلقى المفاضلة الا بين عقدين صحيحين ، فانه يكون قد رد ضمنا على ما اثاره الطاعن بشأن صورية عقد المظنون عليها مطرحا هذا الوجه من دفاعه . (نقض ١٩٧٣/٦/٢٦ طعن ١٦١ س ٢٨ ق) .

عقد البيع المصوري صورية مطلقة باطل لا يترتب عليه نقل ملكية المبيع ولو كان مسجلا . التسجيل لا يصحح العقد الباطل .

١٢٤ — اذا ثبتت صورية عقد البيع صورية مطلقة فانه يكون باطلا ولا يترتب عليه نقل ملكية القدر المبيع ولو كان مسجلا اذ ليس من شأن التسجيل ان يصحح عقدا باطلا . (نقض ١٩٦٥/٥/٢٧ طعن ٤٤٠ س ٣٠ ق) .

الحكم بصورية عقد الشراء صورية مطلقة . استخلاص الحكم لا يستقيم به قضاؤه بذلك . موضوعي .

١٢٥ — متى كان الحكم قد استخلص من احوال الشهود والاوراق ما يستقيم بمقتضاه بصورية عقد الشراء صورية مطلقة فذلك منه استخلاص موضوعي . (نقض ١٩٥٦/٦/٧ طعن ٤١٧ س ٢٢ ق) .

حق محكمة الموضوع في تفضيل عقد البيع غير المسجل على العقد المسجل متى اتضح لها لاسباب مبالغفة عدم جنية العقد المسجل .

١٢٦ — اشترت امرأة نصيب اخيها في عقار بعقد عرفي لا مسجل ولا ثابت التاريخ ، ثم باعتها الى زوجها بعقد عرفي لا مسجل ولا ثابت التاريخ

كذلك ، ثم استقرته منه بمقد تاريخه ١٠ ديسمبر سنة ١٩٢٢ سجل في يوم ١٥ من ذلك الشهر . واشترى شخص آخر هذا النصيب من الاخ سالف الذكر بمقد ثلث التاريخ في ٢٢ أغسطس سنة ١٩٢٢ . حكمت محكمة الاستئناف بأن العقد المسجل عقد غير جدى قصد به التحليل لكى تظهر المشتري بظهر من اشترى من اجنبى وبأن العقد ثلث التاريخ قبل العمل بقانون التسجيل رقم ١٨ سنة ١٩٢٢ والذي لا تشويه شائبة هو الجدير بالاحترام — طعن في هذا الحكم بأن هذه المحكمة اخطأت في تطبيق القانون بتفضيلها العقد الثابت التاريخ على العقد المسجل ، فرفضت محكمة النقض هذا الطعن بقوله ان محكمة الاستئناف بنت حكمها على ما وضع لها من قيمة كل من العقد بعد استعراضها الظروف التى لا يست كلاً منها ، وانها فيما فعلت لا مطمئن عليها . (نقض ١٩٢٢/١/١٤ طعن ٤٢ س ١ ق) .

اثر التصدى للصورية في حكم سابق

الفصل نهائياً في شأن الملكية في دعوى سابقة استناداً الى جنية عقد البيع عدم جواز الادعاء بصورية هذا العقد في دعوى لاحقة بين ذات الخصوم . اغفال الحكم الرد على هذا الادعاء . لا قصور . ثبوت ان الطاعنة لا تملك قسراً من الاطيان . اثره . انعدام مصطلحتها في الطعن بالصورية على عقد البيع المتضمن ذات الاطيان .

١٢٧ — متى كان الحكم الصادر — في دعوى قسمة سابقة بين نفس الخصوم قد حسم النزاع بشأن ملكية القدر المتنازع عليه . مقرر ان عقد البيع الصادر عن المدين الى المشتري منه هو عقد جدى وتم شهره قبل ان يتخذ المطعون عليه الرابع اجراءات نزاع الملكية ، فلا يكون مالكا لهذا القدر لأن حكم مرسى المازد لا ينقل الى الراسى عليه المازد من الحقوق اكثر مما للمدين المنزوعة ملكيته . وكان لهذا القضاء حجية ملزمة وماتمة من اعادته البحث في مسألة جدية عقد البيع سالف الفكر واثارتها من جديد في الدعوى الحالية ولو بالذلة قانونية او واقعية لم يسبق اثارتها في الدعوى الاولى او اثرت ولم يبطأ الحكم الصادر فيها ، واذ التزم الحكم المطعون فيه حجية الحكم السابق في هذا الخصوص ، فان النعى عليه بالقصور لعدم الرد على دفاع الطاعنة بشأن صورية عقد البيع الصادر من المدين يكون غير سديد ولما كان الثابت ان الطاعنة لا تملك الثمانية قراريط موضوع النزاع ، ولا

يكون لها مصلحة في الطمن بالصورية على عقدي البيع موضوع الدعوى بالنسبة لهذا القدر . (نقض ١٩٧٦/٦/١٥ طمن ٥٦٥ س ٤٢ ق) .

تحول البيع للصوري الى حقيقي

الحكمة الموضوع اعتبار البيع قد انعقد صحيحا ناجزا وتنازل المشتري عن التمسك بورقة الضد لاسباب سابقة .

١٢٨ - اذا كانت المحكمة قد اعتبرت العقدين المتنازع عليهما مضمنين فيما صحيحا منجزا بناء على اسباب استخلصتها استخلاصا سابقا من اوراق الدعوى ومن التحقيقات التي اجريت فيها واطرحت ورقة الضد لنا استنتجته من تنازل البائع عن التمسك بها اذ شهد الشهود بأنه سلمها عقب تحريرها مباشرة مع العقدين الى من صدر لها كان حكما سليما . (نقض ١٩٥٠/٢/٢٣ طمن ١٢٦ س ١٨ ق) .

التصرفات المنجزة

انتهاء الحكم الى صدور العقد صحيحا من المورث . استخلاص اتجاه نيته الى نقل الملكية الى بناته بعد تحصيل ايجار السنة الزراعية التي اصدر فيها العقد . هنا الاستخلاص فيه الرد على ما وجه الى العقد من انه وصية مضافة الى ما بعد الموت . قضاء الحكم بصحة العقد باعتباره عقد بيع حقيقي او هبة يسترها عقد البيع . لا قصور ولا خطأ في الاسناد .

١٢٩ - اذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى بإدلة سائفة الى رفض الادعاء بالتزوير ، والى ان العقد صدر صحيحا من المورث ، وهو في حالة شيخوخة ، ولم يكن في حالة مرضية لا تسمح له باصداره عن رضاء صحيح ، واستخلص الحكم من نصوص العقد وملابساته أن نية المورث اتجهت الى ان ينقل الملكية الى بناته بعد ان يحصل ايجار السنة الزراعية التي اصدر فيها العقد ، وان تصرفه ان لم يكن بيما فانه يكون هبة منجزة استوفت الشكل القانوني ، وهو استخلاص سائغ يتضمن الرد على ما وجه الى هذا العقد في دفاع الطاعن من انه وصية مضافة الى ما بعد الموت ، ولكن لا يؤثر في ذلك ان يكون مشروطا في العقد تلجيل التسليم الى نهاية السنة الزراعية

أو نقص الثمن المسمى بالمعدن عن القيمة الحقيقية ، كما لا يؤثر فيه حديث الحكم عن هبة من المورث لولده الطامع في تصرف سابق لا دليل على حصوله ، لأنه تزيد يستقيم بدونه قضاء الحكم ، فاته لا يكون إذ قضى بصحة المعدن باعتباره عقد بيع حقيقي أو هبة يستترها عقد بيع — قد أخطأ في الاستناد أو شبه تصور في التسبيب . (نقض ١٩٧٣/١/١١ طعن ٢٤٤ س ٣٦ ق) .

احكام الارث المتصلة بقواعد التوريث واحكامه من النظام العام . عدم جواز التحاليل عليها . التصرفات المنجزة الصادرة من المورث حال صحته لأحد الورثة أو لغيرهم . صحيحة ولو ترتب عليها حرمان بعض الورثة أو التقليل من أنصبتهم في الميراث .

١٣. — التحاليل المنوع على احكام الارث لتعلق الارث بالنظام العام هو — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ما كان متصلا بقواعد التوريث واحكامه المعبرة شرعا ، كاعتبار شخص وارثا ، وهو في الحقيقة غير وارث أو العكس ، وكذلك ما يتفرع عن هذا الاصل من التعامل في التركات المستقبلية كإيجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعا ، أو الزيادة أو النقص في حصصهم الشرعية ، ويترتب على هذا أن التصرفات المنجزة الصادرة من المورث في حال صحته لأحد ورثته أو لغيرهم تكون صحيحة ولو كان يترتب عليها حرمان بعض ورثته أو التقليل من أنصبتهم في الميراث لأن التوريث لا يقوم الا على ما يظفنه المورث وقت وفاته ، لها ما يكون قد خرج من ماله حال حيالته فلا حق للورثة فيه . (نقض ١٩٧٣/١٢/١٨ طعن ٢٣٩ س ٢٨ ق) .

وضع يد المشتري على المبيع وإن صح اعتباره قرينة على انجاز التصرف إلا أنه ليس شرطا لازما فيه .

١٣١ — لأن كان وضع يد المشتري على المعين المبيعة يصح اعتباره قرينة على انجاز التصرف إلا أنه ليس شرطا لازما فيه ، إذ قد يكون التصرف منجزا مع استمرار حيازة البائع للمعين المبيعة لسبب من الاسباب التي لا تنافي أنجاز التصرف . (نقض ١٩٧٣/٢/٦ طعن ٩ س ٢٨ ق) .

التصرف بالبيع المنجز صحيح سواء كان في حقيقته بيعا أو هبة مستترة في صورة عقد بيع . عدم دفع المشتري الثمن لا يتعارض مع تجيز التصرف .

١٣٢ — عدم دفع الماطون ضدهم (المشتريين) الثمن لا يتعارض مع تجيز عقدي البيع موضوع الدعوى ، اذ التصرف بالبيع المنجز ، يعتبر صحيحا سواء اكلان العقد في حقيقته بيعا أو هبة مستترة في صورة عقد بيع استوفى شكله القانوني . (نقض ١٩٧٣/٢/٦ طعن ٩ سن ٢٨ ق) .

حسب الحكم للرد على طلب بطلان العقد لخالفة لقواعد الارث انه انتهى الى انه لم يقصد به الايضاء ، ولم يصدر في مرض الموت ، وانه بيع منجز استوفى اركانه القانونية ومن بينها الثمن .

— اذا كان الحكم قد انتهى الى ان التصرف الماطون فيه لم يقصد به الايضاء ، ولم يصدر من المورث في مرض الموت ، وانما هو بيع منجز استوفى اركانه القانونية ومن بينها الثمن فهذا حسبه ، للرد على طلب بطلان العقد لخالفة لقواعد الارث . (نقض ١٩٧٢/٣/٧ طعن ٨٩ سن ٣٧ ق) .

وضع يد المشتري على العين المبيعة ليس شرطا ضروريا في اعتبار التصرف منجزا .

١٣٣ — عدم وضع يد الطاعنة (المشتري) على الاعيان محل التصرف منذ صدور العقد اليها ليس من شأنه أن يؤدي الى عدم تجيز التصرف ، ذلك ان وضع يد المشتري على العين المبيعة ليس شرطا ضروريا في اعتبار التصرف منجزا ، اذ قد يكون التصرف منجزا مع استمرار حيازة البائع للعين المبيعة لسبب من الاسباب التي لا تتنافى انجاز التصرف . (نقض ١٩٧١/١/٥ طعن ٢٦٠ سن ٣٥ ق) .

احتفاظ المورث بحقه في الانتفاع بالجميع مدى حياته . لا يحتسم ذلك وجوب اعتبار التصرف وصية ولا يتعارض مع تجيز التصرف متى كانت اذلة الدعوى تنفي هذا التجيز . اقراره بانه قصد من التصرف الوصية لا هبة له في حق التصرف اليهم . لا يعتبرون في خصوص هذا التصرف ورثة أو خلفاء عالمين للبوئر بل هم خلف خاص له .

١٣٤ — اذا خضعت محكمة الموضوع الى ان نية العاتدين قد اتجهت في العقد الى التجيز ونقل الملك الفوري الى الورثة المشتريين على اساس

البيع أو الهبة ، ودلل الحكم على ذلك بأدلة سائفة من شأنها أن تؤدي إلى ما رتبته الحكم عليها ، ومن ثم فلا يقبل من الطاعنات القول بأن الحكم أخطأ في تكييف العقد استنادا إلى سبق إقرار المورث في صحيفة دعوى أخرى أو طلب شهر عقارى بأنه قصد من التعاقد الوصية دون غيرها من التصرف بدليل احتفاظه لنفسه في العقد بحق الانتفاع مدى الحياة ، ذلك لأن احتفاظ المائع بحقه في الانتفاع بالمبيع مدى حياته لا يتحتم معه وجوب اعتبار التصرف وصية ولا يتعارض مع تنجيز التصرف ، متى كانت أدلة الدعوى تؤكد هذا التنجيز . ولا وجه للتحدي بالإقرار الصادر من المورث في شأن تكييف التصرف الصادر منه إلى المَطعون عليهم — الورثة المشتريين — والقول بأن هذا الإقرار ملزم لهم باعتباره من ورثته ، ذلك أنهم في خصوص هذا التصرف لا يعتبرون ورثة أو خلفاء عابدين للمورث بل هم خلف خاص له ، فلا حجة لإقراره في حقهم . (نقض ١٩٧٠/٢/٢٦ طعن ٥٦٠ س ، ٣٥ ق) .

التصرف المتجزئ . صحيح سواء أكان العقد في حقيقته بيعا أو هبة مستقرة في عقد بيع استوفى الشكل القانوني .

١٣٥ — إذا كان التصرف منجزا فإنه لا يتعارض مع تنجيزه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — عدم استطاعة المتصرف إليه دفع الثمن المبين بالمعقد ، لأن التصرف المتجزئ يعتبر صحيحا سواء أكان العقد في حقيقته بيعا أو هبة مستقرة في عقد بيع استوفى شكله القانوني . (نقض ١٩٧٠/٢/٢١ طعن ٢٨ س ٣٦ ق) .

أحكام الإرث المتصلة بقواعد التوريث وأحكامه من النظام العام . عدم جواز التحايل عليها . التصرفات المتجزئة الصادرة من المورث حال صحته لأحد الورثة أو لغيرهم . صحيحة ولو ترتب عليها حرمان بعض الورثة أو التقليل من نصيبهم في الميراث .

١٣٦ — التحايل المنوع على أحكام الإرث لتعلق الإرث بالنظام العام هو — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ما كان متصلا بقواعد التوريث وأحكامه المعتمدة شرعا، كما لو اعتبر شخص وارثا وهو في الحقيقة غير وارث أو العكس ، وكذلك ما يتفرع عن هذا الأصل من التعامل في التركات

المستقبل . كليجاد ورثة قبل وفاة المورث غير من لهم حق الميراث شرعا او الزيادة او النقص في حصصهم الشرعية ، ويترب على هذا ان التصرفات المنجزة الصادرة من المورث في حالة صحته لاحد ورثته او لغيرهم تكون صحيحة ولو كان يترب عليها حرمان بعض ورثته او التقليل من انصبتهم في الميراث ، لان التوريث لا يقوم الا على ما يظفه المورث وقت وفاته ايا ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق للورثة فيه . (نقض ١٩٧٠/٢/٣١ طعن ٢٨ س ٣١ ق) .

تصرفات المورث المنجزة حال صحته . صحيحة ولو ترتب عليها حرمان الورثة او بعضهم من الميراث او المساس بانصبتهم فيه .

١٣٧ - التصرفات المنجزة الصادرة من المورث في حال صحته تعتبر صحيحة وجائزة شرعا ولو ترتب عليها حرمان الورثة كلهم او بعضهم من الميراث او المساس بانصبتهم فيه . (نقض ١٩٧٠/٤/٣٠ طعن ٣٩٤ س ٣٥ ق) .

اتقاء الحكم الى انصراف نية العائدين الى البيع المنجز استنادا الى اقوال الشهود التي اطمأن اليها والتي اتخذها سندا لما هو ظاهر من نصوص العقد الصريحة من ان المورثة البائنة ارادت نقل ملكية المبيع الى المتصرف لها حال حياتها . لا خطأ . كفاية هذه الاسباب لحمل قضاء الحكم .

١٣٨ - كان يبين من اقوال الشهود التي اوردها الحكم واطمأن اليها ان المتمعن عليهما كلتنا بعد التصرف الصادر اليهما من مورثتهما تظهران بظهر الملك للاطمأن المتصرف فيها . وقد اتخذ الحكم من هذه الاقوال سندا لما هو ظاهر في نصوص العقد الصريحة من ان المورثة البائنة ارادت نقل ملكية الاطمأن المتصرف فيها لها حال حياتها ، فان الحكم اذ انتهى الى انصراف نية العائدين الى البيع المنجز يكون قد اتم قضاؤه على اسباب لا خطأ فيها ومن شأنها ان تؤدي الى النتيجة التي انتهى اليها وتكفي لحمله . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٢٣ ق) .

التراخي في تسجيل التصرف لا يخرجه عن طبيعته ولا يغير من تنجيذه .
١٣٩ - التراخي في تسجيل التصرف لا يخرجه عن طبيعته ولا يغير من تنجيذه . (نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٢٣ ق) .

قيام المورث البائع بسداد دين مضمون برهن الاعيان المتصرف فيها
بعد التصرف لا يتعارض مع تجيزه .

١٤٠ - لا يتعارض مع تجيز التصرف في الاطيان محل النزاع قيام
المورثة البائعة بعد التصرف بسداد دين مضمون برهن هذه الاطيان .
(نقض ١٦٦٨/٢/١٢ طعن ١٦٩ س ٣٣ ق) .

التصرف للناجز يعتبر صحيحا سواء كان العقد في الحقيقة بيعا او
هبة مستقرة في عقد بيع مستوفيا شكله القانوني . عدم استطاعة المتصرف
اليه دفع الثمن لا يمنع من تجيز التصرف .

١٤١ - لا يمنع من تجيز التصرف عدم استطاعة المتصرف اليها دفع
الثمن المبين بالعقد ذلك ان التصرف للناجز يعتبر صحيحا سواء كان العقد
في الحقيقة بيعا او هبة مستقرة في عقد بيع مستوفيا شكله القانوني .
(نقض ١٦٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ س ٣٣ ق) .

تصرفات المورث المنجزة حال صحته واهليته صحيحة ولو ترتب عليها
حرمان بعض ورثته او تعديل انصبتهم في الميراث . حق الوارث لا يقوم الا
على ما يخلفه المورث وقت وفاته .

١٤٢ - التصرفات المنجزة الصادرة من شخص كليل الاهلية في حال
صحته تكون صحيحة ولو كان يترتب عليها في المستقبل حرمان بعض ورثته
او تعديل انصبتهم في الميراث لان التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث
وقت وفاته ، ايا ما يكون قد خرج من ملكه حال حياته فلا حق للورثة فيه .
(نقض ١٦٦٨/١١/١٤ طعن ٤٨٧ س ٢٤ ق) .

تكيف العقد بانه بيع منجز . لا يمنع من ذلك احتواؤه على شرط
احتفاظ البائع بالانتفاع بالعين المبيعة مدة حياته وشرط منع المتصرف اليه من
التصرف متى ثبت ان الثمن المسمى بالعقد قد دفع بكامله مما يشاق مع معنى
الايضية وهي من التبرعات .

١٤٣ - لا يتحد في تكيف العقد بانه بيع منجز احتواؤه على شرط
احتفاظ البائع بالانتفاع بالعين المبيعة مدة حياته وشرط منع المتصرف اليه
من التصرف في هذه العين اذا ثبت ان الثمن المسمى في العقد قد دفع بكامله

أذ هذا يتفق مع معنى الوصية التي هي من التبرعات . (نقض
١٩٦٨/١١/١٤ طعن ٤٨٧ من ٢٤ ق) .

صحة التصرفات المتخذة الصادرة من المورث حال صحته لأحد ورثته .
التوريث لا يقوم الا على ما يخلقه المورث وقت وفاته ، عدم اعتبار الوارث
في حكم الغير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث الى وارث آخر الا اذا
طعن على هذا للتصرف بقه في حقيقته وصية ضارة بحقه في المراث او انه
قد صدر في مرض موت المورث فهو في حكم الوصية . في هاتين السورتين
يستند الوارث حقه من القانون مباشرة اما في غيرهما فحقه في الطعن يستند
الى امارت باعتباره خلفا عاما له ويتقيد في اثبات هذا الطعن بما كن يتقيد به
مورثه .

١٤٤ - التصرفات المتخذة الصادرة من المورث في حال صحته لأحد
ورثته تكون صحيحة ولو كان المورث قد قصد بها حرمان بعض ورثته لأن
التوريث لا يقوم الا على ما يخلقه المورث وقت وفاته . اما ما يكون قد خرج
من ملكه حال حياته فلا حق للورثة فيه ولا يعتبر الوارث في حكم الفهم
بالنسبة للتصرف الصادر من المورث الى وارث آخر الا اذا كان طعنه على
هذا التصرف هو انه وان كان في ظاهره سعا منجزا الا انه في حقيقته وصية
اضرار بحقه في المراث او انه قد صدر في مرض موت المورث فيعتبر حينئذ
في حكم الوصية لأن في هاتين السورتين يستند الوارث حقه من القانون
مباشرة حماية له من تصرفات مورثه التي قصد بها التصليل على قواعد
الارث اما اذا كان من الطعن غير ذلك فان حق الدارث في الطعن في هذا
الحال انما يستند من مورثه - باعتباره خلفا عاما له - فيتقيد الوارث في
اثبات هذا الطعن بما كان يتقيد به المورث من طرق الاثبات . (نقض
١٩٦٦/١/١٣ طعن ٢٢٠ سنة ٣١ ق) .

احتفاظ البائع لنفسه بحق الانتفاع مدة حياته في البيع لغير وارث :
النص في المقد على حق المشتري في رفع دعوى صحة التعاقد في حالة
تضرر للبائع في تحرير عقد البيع النهائي . استخلاص الحكم انتفاء مظنة
اضافة اتمليك الى ما بعد موت البائع . لا مخالفة في ذلك للقانون .

١٤٥ — استخلاص نية المتعاقدين في العقد من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع . فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أنه لا ينال من البيع لغیر وارث أن يحتفظ البائع لنفسه بحق الانتفاع مدة حياته وان يقيد الملكية قيدا مؤقتا . وان النص في العقد على التزام البائع — خلال ميعاد محدد — بتحرير العقد النهائي والا كان للبشرى الحق في رفع دعوى بإثبات صحة ذلك العقد مما تنفي معه مظنة إضافة التملك إلى ما بعد موت البائع ، فإنه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٦٢/١/٢٥ طعن ٣٩٢ س ٢٦ ق) .

تحصيل الحكم لأسباب ساقطة من نصوص عقد البيع وملاسلاته أنه عقد تملك قطعي منجز ينقل الملكية فوراً إلى المشتري . تقدير موضوعي .

١٤٦ — متى كان ما حصله الحكم من نصوص عقد البيع ومن ملاسلاته أنه عقد تملك قطعي منجز وان الملكية قد انتقلت فوراً إلى المشتري فإن ذلك مما يدخل في سلطة قاض الموضوع التقديرية فلا رقابة عليه من محكمة النقض مادام استخلاصه سائفاً . (نقض ١٩٥٦/١/٥ طعن ١٧٤ س ٢٢ ق) .

حق محكمة الموضوع في أن تستخلص لأسباب ساقطة أن التصرف قد به القيم المتخذ لا لأوصية وأن اشتراط منع المشتري من التصرف إلا بموافقة القائم لم يقصد به إضافة التملك إلى ما بعد الموت .

١٤٧ — متى كان الحكم قد أقام قضاءه باعتبار العقد بيعاً بلا منجزاً بثمن مقبوض على ما استخلصه استخلاصاً سليماً من عبارات العقد ومن الظروف والملاسلات التي أحاطت بتحريره فمندا زعم الطاعن فيه بأنه وصية مستندة في ذلك إلى أن الشرط الوارد به والذي يمنع المشتري من التصرف إلا بموافقة البائـم لا يفيد أن التملك مضاف إلى ما بعد الموت بل المقصود منه أن يوافق البائع كتابة على هذا التصرف باعتبار أنه والد المشتري ما له من حق مراقبة هذا التصرف وموجبه ، وان هذا الشرط لم يكن موجوداً في العقد الابتدائي ، بل ذكر في العقد النهائي الذي صدق عليه أثناء قيام دعوى صحة التعاقد المرفوعة عنه وذلك لتعادي الاستمرار في التنازع ، فإن هذه الأسباب تتضمن الرد على طلب التحقيق بالبيئة الذي قدمه الطاعن في العقد لإثبات أنه وصية . (نقض ١٩٤٩/١٢/٢٩ طعن ١٣ س ١٨ ق) .

حق محكمة الموضوع في اعتبار العقد بيعا لا وصية ولو ان التصرف احتفظ بحق الانتفاع طول حياته ومنع المشتري من التصرف طول هذه المدة متى اقامت قضاها على اسباب مختلفة .

١٤٨ - اذا اشترط البائع في عقد البيع الاحتفاظ لنفسه مدة حياته بحق الانتفاع بالمقر المبيع ومنع المشتري طول تلك المدة من التصرف في العين المبيعة . ورات محكمة الاستئناف ان هذا العقد ، مع الاخذ بظاهر الشرط الوارد فيه ، قد قصد به التليك المنجز لا التليك المؤجل الى وفاة البائع بلقية رايها على اسباب مسموعة له مستخلصة من ظروف الدعوى وملابساتها - فلا سلطان لمحكمة النقض عليها في ذلك . (نقض ١٩٣٨/١/٢٢ طعن ١٣ من ٨ ق) .

حق محكمة الموضوع في اعتبار العقد بيعا لا وصية ولو ان التصرف احتفظ بحق الانتفاع طول حياته ومنع المشتري من التصرف طول هذه المدة متى اقامت قضاها على اسباب مختلفة .

١٤٩ - اذا كانت المحكمة قد حصلت تحصيلا سائفا من ظروف الدعوى وبعد موازنة ادلة كل من الطرفين انه ليس ثمة ما ينفي ما جاء بعقد البيع المتنازع عليه من حصول نفع الثمن ، فان ما يكون بهذا العقد من اشتراط عدم انتفاع المشتري بالعين المبيعة وعدم امكته التصرف فيها الا بعد وفاة البائع - ذلك لا يجعل العقد وصية اذ الوصية تبرع مضاف الى ما بعد الموت ولا تبرع هنا بل هذا العقد يكون بيعا . (نقض ١٩٤٦/٤/١٨ طعن ٧١ من ١٥ ق) .

صحة البيع الذي يستمر تبرعا متى كان التصرف منجزا ولو لم يكن بعقد رسمي .

١٥٠ - اذا كان الظاهر من صريح نصوص العقد المسجل وملابساته انه عقد تليك قطعي منجز ، وان الملكية قد انتقلت بوجبه فورا الى المتصرف اليه ، فان اتفاق البائع والمشتري على بقاء العين المبيعة تحت يد البائع بعد البيع لينتفع بها طول حياته لا يمنع ان تكون ملكية الرقبة قد انتقلت فورا . ومن للخطأ الحكم باعتبار هذا العقد وصية واذا كان المستخلص من كفاية ظروف الدعوى ان المشتري ، وهو حفيد البائع ، لم

يكن في حالة تمكنه من دفع الثمن المبين في العقد ، وإن هذا الثمن لم يكن إلا سوريا ، فإن العقد يكون في الحقيقة عقد تبرع ولكنه منجز ، أي هبة مستترة في عقد بيع وهي صحيحة ولو لم تكن بعقد رسمي طبقا لنص المادة ٤٨ من القانون المدني . (نقض ١٢/٤/١٩٣٩ طعن ٥١ س ٨ ق) .

صححة البيع الذي يستتر تبرعا متى كان التصرف منجزا ولو لم يكن بعقد رسمى .

١٥١ - إذا ظهر من نصوص عقد البيع المسجل تسجيلا تاليا ومن ملاحظاته انه عقد تملك قطعى منجز وإن الملكية قد انتقلت بموجبها فوراً إلى المشتري فاتفق البائع والمشتري على بقاء العين تحت يد البائع بعد البيع لينتفع بها طول حياته دون المشتري لا يمنع من انتقال ملكية الرقبة فوراً . ووصف هذا العقد بأنه وصية يكون خطأ ، بل إذا كان المستخلص من كاتبة ظروف للدعوى أن المشتري ، وهو حفيد البائع ، لم يكن في حالة تمكنه من دفع الثمن المبين في العقد وإن هذا الثمن لم يذكر إلا بصفة صورية كل العقد في الحقيقة عقد تبرع منجز أي هبة مستترة في صورة عقد البيع ، والهبة الموصوفة بصفة عقد آخر صحيحة طبقاً لنص المادة ٤٨ من القانون المدني ولو لم تكن بعقد رسمي . (نقض ١٦/٢/١٩٣٢ طعن ٧ س ٢ ق) .

اعتبار التصرف منجزا أو غير منجز هو من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى أقام قضاؤه على أسباب ساقفة .

١٥٢ - البيع الذي يستتر تبرعا صحيح متى كان التصرف منجزا غير مضاف إلى ما بعد الموت ، ويكون العقد قد صدر منجزا أو غير منجز هو من المسائل الواقعية التي يستقل بها قاضي الموضوع ولا محقق على حكمه متى كان مقبلا على أسباب تحله . فإذا كان الحكم قد أقام قضاؤه بأن التصرف منجز على أن العقد الصادر به قد نفذ في حياة البائع برفع يده عن الأرض الباعية بموجبيه ، ووجود العقد تحت يد المتصرف إليه ، وتقديم العقد للمساحة للتأشير عليه ، وتقديمه للمحكمة للتصديق على توقيع البائع وإقرار البائع بصحته منه أمام المحكمة في دعوى صحة التوقيع وأمام المجلس الحسبي حين قدمه الصادر إليه في دعوى الحجر المقابلة على المتصرف

بسبب هذا التصرف ، ففى هذا ما يكفى . (نقض ١١/٢/١٩٤٨ طمسن ١٢ س ١٧ ق) .

صفة البيع المسلط للهبة ملادام تملك الرقبة منجزا ولو احتفظ المتصرف بحق الانتفاع .

١٥٣ — من الجائز قلنونا أن يقصد المتصرف الى الايهاب فى صورة التبايع . ولا يقدح فى ذلك أن يظل البائع واضعا اليد على ما باعه ، فهذا لا يتعارض مع تنجيز التصرف ملادام المتصرف لمهن بنلت البائع وبينهن قاصران مشمولتان بولايته وهن جميعا فى رعايته ، ولا أن البائع احتفظ بحق الانتفاع مع تملك الرقبة تملكا منجزا . (نقض ٢/٢/١٩٤٩ طمسن ١٠٩ س ١٧ ق) .

صفة التصرف المنجز حال حياة البائع ولو كان من غير عوض ومقصودا به حرمان بعض الورثة سواء اعتبر بيعا حقيقيا أو هبة مستورة فى صورة بيع .

١٥٤ — ان التصرف المنجز حال حياة المتصرف ولو كان من غير عوض ومقصودا به حرمان بعض الورثة ، هو تصرف صحيح متى كان مستوفيا شكله القانونى . فاذا كان من المسلم به أن عقد البيع المتنازع عليه قد صدر منجزا من هو اهل للتصرف ، ومستوفيا لكل الاجراءات التى يقتضيها القانون فى مثله ، وسجل قبل وفاة المتصرف بزمن طويل ، فهو صحيح سواء اعتبر عقد بيع حقيقى أو هبة يسترها عقد البيع . (نقض ٢٢/٦/١٩٣٨ طمسن ٣٣ س ٨ ق) .

صفة الحكم للقاضى برفض بطلان العقد الرسمى المدعى بانه وصية متى اقام تضاده على أن التصرف هو بيع منجز وإن الثمن هو ايراد مرتب لدى حياة البائع وانه وإن كان الايراد لا يقل عن اجرة العين فإن التصرف يعتبر هبة صحيحة لا فراغها فى عقد رسمى .

١٥٥ — متى كان الحكم اذا قضى برفض الدعوى التى اقامها مورث الطامع بطلب بطلان العقد الرسمى الصادر منه الى المطمون عليها الاولى ببيع منزل على اساس أن هذا العقد فى حقيقته وصية قد اقام تضاده على

« ان التصرف هو عقد بيع صحيح ناجز وليس ما يمنع قانونا من ان يكون الثمن مشروطا وفلاؤه كإيراد مرتب لمدى حياة البائع لو اتيح القول بأن الثمن بمنهم فالمعقد يظل على هذا الفرض عقدا صحيحا نافلا للملكية لأنه يكون بمثابة هبة قد تضمنها عقد رسمى والهبة تصح قانونا اذا صيغت في صورة عقد بيع او مملت بمقد رسمى » . متى كان الحكم قد اقام قضاءه على هذا الاساس لماته لا يبطله اغفاله طلب الطاعن احالة الدعوى على التحقيق ليثبت ان اجرة مثل المنزل تزيد على الايراد المقرر مدى حياة البائع كقابل للبيع . اذ على فرض ان هذا الايراد هو دون ريع المنزل وان ذلك يجمعن الثمن معدوما فيعتبر العقد باطلا كبيع فان الحكم قد اقام قضاءه على اساس ان العقد يعتبر في هذه الحالة هبة صحيحة شكلا لافراغا في قالب رسمى وما قرره الحكم في هذا الخصوص صحيح قانونا ذلك ان مورث الطاعن قد اقام دعواه على اساس ان العقد في حقيقته وصية اى تبرع مضاف الى ما بعد الموت وقد اثبت الحكم بالادلة الساتفة التى اوردها ان التصرف صبر ناجزا فيكون هبة صحيحة في عقد رسمى ومن ثم فان الطعن عليه بالتقصير ومخالفة القانون يكون على غير اساس . (نقض ١٩٥١/٤/٥ طعن ١٧٧ . س ١٨ ق) .

الفصل الثانى : آثار البيع

الفرع الاول : التزامات البائع :

(١) الالتزام بنقل ملكية المبيع :

فرض وتجنب نصيب الخيرات في الوقف بعد صدور للقانون ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ . تصرف لواقف بالبيع في حصة مفرزة بعقد مسجل بعد التسمية وقبل تسجيلها . طلب المشتري تثبيت ملكيته لهذا القطر المئرز . لا اساس له . علة ذلك .

١٥٦ — اذ كان الثابت انه بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات ، استصدر الواقف قرارا بغير وتجنب نصيب الخيرات في وقفه وسجل هذا القرار في ١٩٥٨/٧/٦ ، واذا كان البين من الاوراق ان الواقف المذكور — وتد اضحى ملكا لما انتهى منه

الوقف من اطلاق — باع للمطعون عليهم قدرا مغزرا كان من ضمنها الاربعة
 ترايوط التى قضى لهم الحكم المطعون فيه بتثبيت ملكيتهم اليها ، استنادا الى
 عقد مسجل فى ١٩٥٢/١٢/٢٠ اى بعد صدور حكم القصة فى ١٩٥٢/١٠/١٩
 وقبل ان يتم تسجيله فى ١٩٥٨/٧/٩ وان ذلك القدر — الاربعة ترايوط —
 وصيبا هو ثابت من تقرير الخير — لم يقع بموجب حكم القصة فى نصيب
 البائع لهم وانما وقع فى نصيب الوقف الخيرى ، فان المطعون عليهم
 المذكورين — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يعتبرون من الغير
 ولا يحتج عليهم بحكم القصة ، فلك انهم لم يتلقوا الحق على اساس
 القصة ولا هم ارتضوها بل انهم انكروها وخالفوها بشرائهم ما لم يخصمه
 حكم القصة للبائع لهم ، وقد جاء شراؤهم على هذا النحو دالا على انهم
 يعتبرون الشيوع مازال قائما رغم الحكم بالقصة وانه على هذا الاساس
 يحق للبائع لهم ان يبيعهم نصيبه شائما او مغزرا ومن ثم فانه يكون لهم اذا
 لم يرتضوا تلك القصة ان يطلبوا اجراء قصة جديدة . لما كان ذلك وكان
 المطعون عليهم المذكورين لم يمتدوا بحكم القصة وطلبوا الحكم بتثبيت
 ملكيتهم الى الاربعة ترايوط التى وقعت بموجب هذا الحكم فى نصيب الوقف
 الخيرى ، فان طلبهم هذا يكون قائما على غير اساس . (نقض)
 ١٩٧٨/٦/١٢ طعن ٣٠٠ س ٤٤ ق) .

الحكم الصادر ضد البائع متطفا بالمقار المبيع . حجة على المشتري
 الذى سجل عقده بعد صدور الحكم او بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى
 صدر فيها .

١٥٧ — الحكم الذى يصدر ضد البائع متطفا بالمقار المبيع يعتبر
 — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — حجة على المشتري الذى سجل
 عقد شرائه بعد صدور الحكم او بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى صدر
 فيها هذا الحكم ، وذلك على اساس ان المشتري يعتبر ميثلا فى شخص
 البائع له فى تلك الدعوى المقامة ضده وانه خلف خاص له . (نقض)
 ١٩٧٥/٢/١٨ طعن ٣٣ س ٤٠ ق) .

اغفال الحكم المطعون فيه بيان ما لذا كان مشتري للمقار قد سجل
 عقده قبل صدور الحكم السابق فى دعوى البائع ضد مستاجر المقار لتحديد

مدى حجته في الدعوى الحالية . اغفاله كذلك بيان وجه اختلاف الدعويين في الخصوم والموضوع والسبب . قصور .

١٥٨ — اذا كان الثابت في الدعوى ان مورث المطعون عليهن اشترى الفندق موضوع النزاع من مالكة السابقة بمقد عرفه مؤرخ ١٩٦٥/٧/١٦ وكانت الملكة السابقة للفندق قد اقبلت دعوى ضد الطاعنة — المستأجرة — بصحيفة معونة في ١٩٦٤/١٢/٢٣ بطلب اخلائها من الفندق لتأخرها في سداد باقى المبلغ المستحق لها وقضت المحكمة بتاريخ ١٩٦٥/١١/٧ بعدم قبول تلك الدعوى ، ويبين من الحكم الصادر فيها انه عرض للخلاف الذى قام بين الطرفين حول تكييف العقد المبرم بينهما وقطع في اسبابه المرتبطة بالمنطوق انه عقد مكان تنطبق عليه احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانتهى الى ان الدعوى غير مقبولة لان التنبيه بوفاء الجزء المتأخر من الاجرة لم يرسل في الميعاد القانوني . ولما كان الحكم المطعون فيه قد رد دفع الطاعنة بعدم جواز نظر الدعوى الحالية — المقلبة من مشتري الفندق بطلب باقى مقابل استغلال الطاعنة له — لسابقة الفصل فيها في الدعوى السابقة ، بان الدعويين يختلفان في الخصوم والموضوع والسبب ، وكان لا يبين مما اورده الحكم ما اذا كان مورث المطعون عليهم قد سجل عقد مشرقاه للفندق قبل صدور الحكم في الدعوى السابقة فلم يعد خلفا خلسا للبائعة ولا يبرى عليه هذا الحكم ، كما ان الحكم لم يبين وجه اختلاف الدعويين في الخصوم والموضوع والسبب حتى يتضح مدى صحة الدفع الذى تمسكت به الطاعنة وقصور في تسبب الحكم بعجز محكمة النقض عن مراقبة تطبيق القانون لما كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد علره قصور يبطله . (نقض ١٩٧٥/٢/١٨ طعن ٣٢ من ٤٠ ق) .

المشتري الذى لم يسجل عقده لا يستطيع نقل الملكية للمشتري منه .
توصل المشتري الاخر الى تسجيل عقد شراؤه او للحكم الصادر بصحته ونفاذه رغم عدم شهر سنده البائع له . اقره . عدم اعتبار هذا المشتري ملاكا للبيع رغم هذا التسجيل . ليس له التحدى بان الحكم برفض دعوى تثبت ملكيته قد خالف حجية الحكم بصحة التعاقد .

١٥٩ — حق ملكية المقار المبيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا ينتقل فيها بين المتعاقدين ولا بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل ،

فلا تنتقل الملكية لمشتري لم يسجل عقد البيع الصادر اليه ، ومن ثم لا يكون لهذا المشتري ان ينتقل الملكية لمن اشترى منه لانها لا تنقل اليه هو الا بتسجيل عقده ولذلك فقد اورد المشرع بالمادة ٢٣ من قانون الشهر العقاري نصا يقضى بأنه لا يقبل فيما يتعلق بطلبات أصل الملكية او الحق العيني الا المحررات التي سبق شهرها ، فاذا توصل المشتري الى تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه رغبا من أن سند البائع له لم يكن قد تم شهره ، فانه لا يكون من شأن التسجيل على هذه الصورة اعتبار المشتري مالكا اذ من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما هو للبائع له الذي لم تنتقل اليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده . وبالتالي فانه لا يجدى الطاعن التمسك بأن الملكية قد انتقلت اليه بتسجيل الحكم الصادر في دعوى صحة ونفاذ عقد البيع — الصادر له — وان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض دعواه الجالية بتثبيت ملكيته للقدر المبيع له قد خالف حجة الحكم سالف الذكر ، لا يجدى الطاعن هذا القول طالما أن الملكية لم تنتقل الى البائع له ، لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف حكما سابقا صدر في نزاع بين الخصوم انفسهم . (نقض ١٠/٢٨/١٩٧٥ طعن ١٧٨ س ٤١ ق) .

المشتري لخصه شائعة في عقار بمقد مسجل . هو صاحب الشأن في القسمة التي تجرى لهذا العقار . اجراء القسمة مع الشريك البائع قصيه . اثره . عدم جواز الاحتجاج بهذه القسمة على المشتري الذي يسجل عقده قبل تسجيل حكم القسمة .

١٦. — الاصل أن البائع لا يمثل المشتري منه فيما يقوم على العقار المبيع من نزاع بعد تسجيل عقد البيع وان الحكم الصادر ضد البائع باعتباره مالكا لعين المبيعة لا يعتبر حجة على المشتري الذي سجل عقد شرائه قبل صدور هذا الحكم ولم يختصم في الدعوى ، وان للشريك على الشبوع ١. بيع حصته شائعة واذا سجل المشتري عقده انتقلت اليه حصة البائع شائعة ويصبح المشتري دون الشريك هو صاحب الشأن في القسمة التي تجرى بخصوص هذه الاعيان اتفاقا او قضاء ، فاذا تجاهله شركاؤه واجروا القسمة مع الشريك الذي باع نصيبه بمقد مسجل ، فلا يجوز الاحتجاج بهذه القسمة على المشتري الذي سجل عقده قبل تسجيل حكم القسمة . (نقض ١٢/٢٤/١٩٧٥ طعن ٧٩ س ٤١ ق) .

انتقال العقار المبيع الى المشتري بالحالة التي حدها للطرفان في عقد البيع . مثال في حق الارتفاق .

١٦١ — ان المبيع ينتقل الى المشتري بالحالة التي حدها الطرفان في عقد البيع ، واذا كان الثابت ان البائعتين للطاعة قد مرحتا في عقد البيع بنفى وجود اى حق ارتفاق للعقار المبيع ، فان القول بانتقال هذا الحق الى المشتري رغم وجود النص المقتضى يكون على غير اساس . (نقض ١٦٧٠/١/١٥ طمسن ٤٥٩ س ٢٥ ق) .

وتوقع هبة الدين صحيحة . انتقال ملكية الدين بمقتضى عقد الهبة .
رسو مزاد بعض اموال الدين على الموهوب له وخصم ثمنها من الدين .
تملك هذه الاموال بطريق الشراء .

١٦٢ — متى انتهى الحكم الى ان الهبة قد انصبت صحيحة على الدين الذى حلت فيه ائنة المورث القاصرة محل وزارة الاوقاف ، فان ملكية هذا الدين تكون قد خلصت لها في الحال بمقتضى عقد الهبة فتمتلك قيمته اذا اوفى به الدين ، وتملك مقابله اذا تم الوفاء بمقابل ، وتستطيع التنفيذ بموجبه على اموال الدين استيفاء لقيمتها فاذا رسا مزاد بعض هذه الاموال عليها وخصم ثمنها من هذا الدين ، تملك هذه الاموال بطريق الشراء باعتبار ان الثمن قد دفع من مالها . (نقض ١٦٧٠/٤/٢٠ طمسن ٢٩٤ س ٢٥ ق) .

الالتزام البائع بالقيام بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع الى المشتري .
شمول هذا الالتزام قبله بشهر انتهاء الوقف وحقه هبة . الطعن على العقد بالاستغلال . استبدال الحكم من اشتراط المشتري تحيل البائع بمصاريف هذا الاشهر قرينة على استغلاله . فصلانه .

١٦٣ — يلتزم البائع — على ما تقتضى به المادة ٤١٨ من القانون المدنى — بان يقوم بما هو ضرورى لنقل الحق المبيع الى المشتري ، وهذا الالتزام يشمل قبله بشهر انتهاء الوقف وحقه هبة حتى يتسنى للمشتري تسجيل مقد البيع الصادر له ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه اذ اتخذ من اشتراط الطامن تحيل البائعة بمصاريف الاشهر قرينة على استغلاله لها . (نقض ١٩٦٦/٤/١٧ طمسن ٢٥٠ س ٢٥ ق) .

جواز لمناخ البيع عن التليم بما هو ضروري لنقل المبنى للبيع الى المشتري اذا كان هذا الالتزام يقبله التزام من جانب المشتري - هو ابله الرسم المطلوب لمصلحة الشهر العقاري - ولم يتم بتنفيذه م ١٦١. حتى .

١٦٤ - انه اذا كانت المادة ٤٢٨ من القانون الحثي تلزم البائع بان يقوم بما هو ضروري لنقل الحق المبيع الى المشتري ومن ذلك تقديم الشهادات اللازمة للتسجيل اليه كمستندات الملكية وبيان حدود العقار ، الا انه متى كان هذا الالتزام يقبله التزام من جانب المشتري ولم يتم بتنفيذه جاز للبائع - وعلى ما تنص به المادة ١٦١ من القانون الحثي ان يمتنع من جاقبه عن التليم بالاجراءات اللازمة للتسجيل . فاذا كان الحكم المعلن فيه قد اورد ما يستفاد منه ان البائعة لم تكن ملزمة طبقا لشروط عقد البيع ان تقدم الاوراق اللازمة لتسجيله والتوقيع عليه من المشتريين الا بعد ان تحصل منهم على الرسم المطلوب سداده الى مصلحة الشهر العقاري وان هؤلاء هم المزمونون بالمبادرة الى دفعه ، وانتهى الحكم الى ان تقتصر مورت الطاعنين وهم من بعده في ذلك قد سوغ للبائعة ان تستصم قبلهم بالبيع بعدم التنفيذ فان الحكم يكون قد اصاب صحيح القانون . (نقض ١٩٦٧/٦/٢٥) طممن ٩١ س ٣٤ ق) .

لم يحظر قانون الإصلاح الزراعي على الملك التصرف فيما يستيقبه لنفسه من اطيان في حدود المقتني فدان . صدور قانون الإصلاح الزراعي لا يرقب عليه استحالة تنفيذ التزام الملك بنقل ملكية ما يباعه منها . مثال .

١٦٥ - لم يحظر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على الملك التصرف فيما يستيقبه لنفسه في حدود المقتني فدان ولم يضع اى قيد على هذا التصرف ومن ثم فلا يترتب على صدور هذا القانون استحالة تنفيذ التزام الملك بنقل ملكية القدر الذى يباعه من تلك الاطيان . علما ان البائع لم يدرج في اقراره القدر المبيع ضمن الاطيان الذى اختارها لنفسه بصفة اصلية وامتنع بذلك نقل الملكية للمشتري في الفترة بين تقديم هذا الاعرار وموافقة جهة الإصلاح الزراعي على اعمال مقتضى التحفظ الوارد فيه بشأن هذا القدر واعتبروه ضمن الاطيان المحتفظ بها للملك ، وكان هذا المانع المؤقت لم يترتب عليه - في حدود السلطة التقديرية لحكمة الموضوع -

زوال المنفعة المرجوة من العقد فلا يكون له من أثر سوى تلجيل تنفيذ الالتزام في الفترة التي ظم فيها ولا يؤدي الى انقضاء العقد بقوة القانون .
(نقض ١٢٧/١/٢ طعن ٢٦٣ من ٢٦ ق) .

لا يجوز البائع انكار ملكية المشتري لعدم تسجيل عقده كما لا يجوز له انكار ملكية من اشترى من هذا المشتري .

١٦٦ — اذا حصل دائن على اختصاصه بمقتار اشتراء حثينه ، وسجل هذا الاختصاص ، ثم باع المقتر على حثينه جبراً ولو تمت المحكة البيع نه: وسجل حكم مرمى المزداد ، فانه لا يجوز لن باع للمعين ان يتسك بأن هذا المدين لا يسمح باعتباره ملكاً للمقار لانه لم يكن قد سجل عقده قبل ان يسجل الاختصاص وحكم مرمى المزداد ، وبالتالي لا يسمح باعتباره دائته الذي رسا عليه المزداد ملكاً ، وتلك على الاخص اذا كان المدين قد رد الى بائعه المقتر بمقد لم يسجل كذلك ، لان البائع من جهة ، يضمن الملك للمشتري ولو لم يسجل عقد البيع فلا يقبل منه اذن الاحتجاج في صدد الضمان بعدم تسجيل العقد ، ومن جهة اخرى فانه هو نفسه اذ لم يتم بتسجيل عقد الشراء الذي صدر له من المشتري مته لا يحق له ان يحتج بعدم تسجيل العقد السابق صدوره منه لهذا المشتري . (نقض ١٢٢٨/١٢/١٥ طعن ٥٤ من ٨ ق) .

لا يجوز البائع طلب تثبيت ملكيته للبيع لجرد ان المشتري لم يسجل عقده .

١٦٧ — من اهم التزامات البائع ضمن انتقال ملكية المبيع الى المشتري فلا يجوز له طلب تثبيت ملكيته الى المقار المبيع منه لجرد ان المشتري لم يسجل عقد شرائه واذن غمى كان الطامن قد استند الى عقد يتضمن شراء المنزل موضوع النزاع من المطعون عليها الاولين وآخرين مقابل ثمن تسلم مته البائعون مبلغاً عند التمسك على ان يدفع الباقي في التاريخ الذي حدد لتحرير العقد النهائي ، وتمس في العقد على انه اذا لم يدفع المشتري الباقي في الموعد المحدد يكون المبلغ الذي دفعه بصفة عريون من حق البائعين ويظل العقد ، وكان الطامن قد تسك بانه دفع كامل الثمن للمطعون عليهما الاولى والثانية ، بموجب ليمالات قدمها للمحكة ، وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بتثبيت ملكية المطعون عليهما الاولى

والثانية الى القدر المبيع منها اقام تضاده على ان البيع لم يصبح نهائياً بالنسبة لهاتين الاخرتين ، وان المشتري لم يرفع دعوى بصحة التماثل او بتثبيت ملكيته حتى يمكن للمحكمة ان تقول كلمتها في المقد المذكور فضلاً من انه منصوص فيه صراحة على انه اذا لم يتم المشتري بدفع باقي الثمن يعتبر البيع منسوخاً ولا حق للمشتري في استرداد ما دفعه من الثمن ويعتبر عربوناً ، اذ قرر الحكم ذلك فانه يكون قد خالف القانون ، ذلك ان العقد الذي تمسك به الطامع يعتبر صحيحاً ومتجاً لاكثره دون حاجة الى رفع دعوى صحة تعلقه عنه ما لم يصدر حكم من المحكمة بتحلاله او بنفسه لسبب من الاسباب الموضحة لذلك ، كما يكون الحكم مشوباً بالتصور لعدم تحقيق المحكمة دفاع الطامع بأنه اوفى كابل الثمن للطمعون عليهما الاول والثانية . (نقض ١٩٥٣/١١/٢١ طعن ٤٢٧ من ٢١ ق) .

عدم قبول ادعاء الوارث ملكية المبيع الذي باعه مورثه قراضى المشتري في التسجيل .

١٦٨ — ليس للبائع — لعدم تسجيل عقد البيع وتراخى انتقال الملكية — ان يطلب الحكم على المشتري تثبيت ملكيته هو للبائع ، لان من يضمن نقل الملك لغيره لا يجوز له ان يدعيه لنفسه وكما يجرى هذا الحكم على البائع فهو يجرى على من يخلقه في تركته ، فان على الوارث — كمورثه — ان يقوم للمشتري بالاحراءات القانونية اللازمة للتسجيل ، من الاعتراف بصحور العقد ، بالاوضاع المعتادة او بتشاء العقد من جديد بتلك الاوضاع ، ومن وجب هذا على الوارث فلا يقل منه ايضاً ان يدعى لنفسه ملك المبيع على المشتري . (نقض ١٩٣٢/١١/١٧ طعن ٦٠ من ٢ ق) .

ليس للدائن المادى البائع الادعاء باى حق على المبيع يتنازل مع تعهد البائع ولا يجوز له التنفيذ عليه بعد وفاة البائع باعتباره مملوكاً لهينه .

١٦٩ — انه لما كان قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ ، فيها عدا تطبيق نقل الملكية من البائع الى المشتري على حصول التسجيل ، لم يفر شيئاً من طبيعة عقد البيع من حيث انه من عقود التراضي التي تتم وتنتج آثارها القانونية بين المتعاقدين بالوفاء بعهدهاته التي يوجبها عليه القانون

وشروط انعقد ، وفي مقدمتها التزام المشتري بدفع الثمن الى البائع والتزام البائع بتسليم المبيع ونقل الملكية الى المشتري ، ولما كان الدائن المسمى يعتبر خلفا علميا لمدينه ككلوارث لمورثه ، وكان الخلف العلم يحل محل سلفه في كل ما له وما عليه منقول اليه جميع الحقوق التي كانت لسلفه وتلزمه جميع تعهداته — لما كان كذلك فانه اذا ملت البائع قبل الوفاء بتعدهه بنقل الملكية لا يكون لدائنه المسمى ان يدعى في مواجهة المشتري اى حق على المقتار المبيع يتنافى مع تعهد البائع . ولا يجوز لهذا الدائن اجراء التنفيذ على المقتار باعتباره انه كان مملوكا للمورث وقت وفاته . وخصوصا اذا كان المشتري قد سجل حكما صدر له على الورثة بصحة التعاقد قبل اتخذه اجراءات التنفيذ . (نقض ١٩٤٤/٣/٢ طعن ٥٦ من ١٣ ق) .

عدم جواز تمسك الوارث ضد المشتري بعدم تسجيل البيع الصادر من المورث .

١٧. — انه وان كانت الملكية لا تنتقل بعقد البيع غير المسجل الا انه تقترب عليه التزامات شخصية . وهذه الالتزامات واحدها تمكين المشتري من نقل الملكية تبقى في تركة المورث بعد وفاته ، ويلتزم بها ورثته من بعده . واذا نليس للوارث ان يتمسك ضد المشتري بعدم تسجيل العقد الصادر له من المورث . (نقض ١٩٤١/١/٢٣ طعن ٤٤ من ١٠ ق) .

حق المشتري في تلك المبيع الذى آلت ملكيته الى من ضمن البائع في نقل الملكية .

١٧١ — متى كان محل التزام المدين عينا معينة جاز للدائن ان يضمن على وضع يده عليها مادامت مملوكة للمدين وقت التعاقد او آلت ملكيتها اليه بعده ولم يكن لاحد حق عيني عليها . واذا فاذا ضمن ابن البائع للمشتري نقل ملكية العين التي اشتراها من والده ولو من تكليفه هو ثم تلك الضمان هذه العين بعقد مسجل حرره من والده ، فانه يكون للمشتري ان يطالب الضمان بهذه العين ولو كان يزاحمه فيها مشتر آخر من الضمان ، مادام انه كان اسبق منه في تسجيل صحيفة دعوى صحة ونفاذ عقده ، لأن هذا التسجيل من شأنه — اذا ما صدر الحكم بصحة التعاقد واثر به على هاتين تسجيل

العريضة ونفا للقاتون — أن يحتج به على كل من تلقى حقا مئبيا على نفس العين من أى من رعت عليهم هذه الدعوى . (نقض ١٩٥١/١٢/٦ طعن ٦٤ من ١٩ ق) .

شراء عقار بعد ابتدائي وتحديد جيعاد لنفع بقى الثمن والتوقيع على العقد . انتهى ثم قيام المشتري ببيع العقار لمشتري ثان قبل حلول جيعاد التوقيع ونفع الثمن وتجاوز المشتري الثاني هذا الجيعاد حتى انفس البائع ، فلا يجوز للمشتري الثاني الرجوع على بائعه المشتري الاول .

١٧٢ — اذا اشترى شخصا عقارا من آخر بمقتضى عقد عرفى ابتدائي تمهد فيه البائع بأن يوقع على العقد النهائي على يد كاتب المحكمة في يوم كذا ، كما تمهد المشتري بأن يدفع للبائع من الثمن في ذلك اليوم . وقبل حلول اليوم المحدد باع المشتري هذا العقار الى اخر وتنازل له عن حقوقه في العقد الصادر من البائع الاول واحله محله فيها وفي واجباته وقيل المشتري الثاني ذلك ثم انتظر حتى اشهر افلاس البائع الاصلى بعد الوقت المحدد لتوقيع العقد الصادر منه . غنى هذه الصورة لا يجوز للمشتري الاخير ان يرجع على بائعه بشيء ، اذ كان يجب عليه ان يدفع بقى الثمن الى البائهم الاصلى . وله بمقتضى القاتون ان يدفعه اليه ولو رغم ارادته لانه اذا كان للدائن وجه في عدم الرضاء بتغيير محبته بلا ارادته حتى لا يضطر لطالبة من قد يكون مصرا ، نقه لا وجه له في الامتناع عن قبض الدين فعلا من أى انسان كان . ولا يبقى بعد ذلك الا حضور هذا البائع لتوقيع عقد البيع النهائي في اليوم المحدد تنفيذا للترامه فان أبى التوقيع بعد تكيهه بذلك بسبب عدم وجود رابطة بينه وبين المشتري الثاني فهذا يقتضى اخطار البائهم الثاني لاستصدار العقد منه ويصدر هو عقدا قبللا للتسجيل ومتى سجل العقدان خلصت الملكية للمشتري الثاني ، فاهمال المشتري الثاني في ذلك وتقويته الجيعاد المحدد في العقد وانتظاره بعد ذلك حتى اشهر افلاس البائهم الاول لا يجعل له وجهها في الرجوع بشيء على المشتري الاول . (نقض ١٩٣٥/٦/٢٠ طعن ٢٥ من ٥ ق) .

استحقاق المشتري الربيع في الحقة المسابقة على التسجيل .

١٧٣ — ان عقد البيع لم يزل بعد قاتون التسجيل الصادر في ٢٦ يونيه سنة ١٩٢٢ من مفود التراضى التى تتم قانونا بالايجاب والقبول . وكل ما

أحدثه هذا القاتون من تغيير في أحكام البيع هو أن نقل الملكية بعد أن كان نتيجة لازمة للبيع الصحيح بمقتضى نص الفترة الأولى من المادة ٢٦٦ من القاتون المدنى أصبح متراخيا الى ما بعد التسجيل ولذلك بقى البائع ملزما بموجب العقد بتسليم المبيع ونقل الملكية للمشتري ، كما بقى المشتري ملزما بإداء الثمن الى غير ذلك من الالتزامات التى ترتبت بينهما على التعامل بمجرد حصول البيع ، كما أنه ليس للبائع ، لعدم تسجيل العقد وتراخى نقل الملكية بسببه ، أن يدعى لنفسه ملك البيع على المشتري لأن من ضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له أن يدعى لنفسه ومقتضى ذلك أن يكون البائع ملزما للمشتري بتسليم المبيع وبفلقته أن لم يقم بتسليمه . فلحكم الذى لا يعطى المشتري الحق في ريع الشيء المبيع عن المدة السابقة على تاريخ تسجيل عقد البيع يكون حكما خاطئا متعينا نقضه . (نقض ١٩٣٦/٦/٤ طمسن ١٢ س ٦ ق) .

ملاحظة البائع في التوقيع على العقد التهاى بعد التنبه عليه رسميا
وقيام المدعى برفع دعوى صحة ونفاذ البيع وصنود الحكم التهاى فيها بعد
نزع الدائن المرتين ملكية المبيع يجعل البائع مسئولا عن الفسخ بنقصه .
 ١٧٤ — يفسخ حتما عقد البيع باستحالة تنفيذه يستوى في ذلك أن تكون الاستحالة بتقصير المشتري أو بتقصير البائع ولا يبقى بعد الالرجوع بالتضمينات من أحد الملتدين على الآخر . فاذا كان المشتري قد ائذر البائم له وكلبه الحضور أمام الموثق للتوقيع على عقد البيع فلم يحضر ، ثم رفع عليه دعوى لاثبات التعاقد بينهما ليقوم الحكم فيها مقام عقد رسمى قابل للتسجيل ، وبسبب مطل المدعى عليه وتسويته لم يحكم نهائيا للمدعى الال بعد نزع ملكية المبيع جبرا ورسو مزاده بالفعل على الدائن المرتين ، فان هذا يكفى لاثبات أن استحالة تنفيذ عقد البيع وعدم إمكان الوفاء جاءا بعد تكليف المشتري للبائع رسميا بالوفاء بالتزامه ما يفسخ به البيع حتما من تاريخ نزع الملكية ، ويجعل البائع مسئولا عن التنازع التى ترتبت على هذا الفسخ من رد الثمن مع التضمينات . فاذا حكمت المحكمة في هذه الحالة برفض طلب المدعى التضمينات واسترداد ثمن البيع استنادا الى قيام الحكم المساحر بصحة التعاقد مع سقوط هذا الحكم لخروج المبيع جبرا من ملك البائع كان حكمها خاطئا متعينا نقضه . (نقض ١٩٢٨/١٢/١٥ طمن ٤٠ س ٨ ق) .

سلطة محكمة الموضوع في ان تستخلص من نصوص عقد البيع ان المشتري هو الذى يجهز العقد النهائى ويدعو البائع للتوقيع عليه وان البائع لم يمتنع عن التوقيع وان المشتري هو الذى اعمل في تجهيز العقد .

١٧٥ — اذا استخلصت المحكمة من بند في عقد البيع ينص على « التزام البائع وقت طلب المشتري لتحرير العقد النهائى الناقل للملكية التوجه معه وقت طلبه لديوان المساحة لمراجعة العقد والمصادقة عليه امام رئيس القلم كما ينص على التزام البائع باستحضار المستندات الدالة على نقل الملكية للمشتري » — اذا استخلصت المحكمة من نص هذا البند ان المشتري هو الذى يحرر العقد النهائى ، وان ما التزم به البائع هو ان يتوجه مع المشتري في اليوم الذى يحدده الى ديوان المساحة لمراجعة العقد والمصادقة عليه امام رئيس القلم ، وانه كان يتعين على المشتري بدلا من ان ينذر البائع بتحرير العقد النهائى في اجل معين — وهو عمل لم يلتزم به — ان يحدد في اذاره يوما للذهاب الى ديوان المساحة وينبه على البائع بالذهاب معه الى الديوان في هذا اليوم ، وان البائع كلن على حق اذ رد على المشتري بلتذار ابدى فيه استعداده للتصديق على العقد النهائى في اى وقت — فان الطعن في الحكم بمخالفة الثابت في عقد البيع يكون على غير اساس . (نقض ١٩٥١/٢/٨ طعن ٨٥ س ١٩ ق) .

دعوى صحة التماثل : ماهيتها

المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية ، ومن ثم فانه يتعين قبول دعوى المشتري اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فيها ممكنين . (نقض ١٩٨٤/٣/١٢ طعن ٩٠٠ س ٥٠ ق) .

دعوى المشتري بصحة ونفاذ عقد البيع . ماهيتها . وجوب بحث ما ينشأ من منازعات بشأن ملكية البائع للبيع كله او بعضه . اجابة المشتري الى طلبه . شرطه . ان يكون انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر في الدعوى ممكنين .

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن دعوى صحة ونفاذ العقد هي دعوى استحقاق مالا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية الى المشتري تنفيذا مبنيا والحصول على حكم يقوم تسجيله بمقام تسجيل العقد في نقل الملكية ، فيتمتع عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للبيع كله أو بعضه ، ولا يجاب المشتري الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذي يصدر في الدعوى ممكنين . (نقض ١٩٨٤/٢/٢٣ طعن ١٠١٧ س ٤٩ ق) .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع . ماعينها . وجوب بحث ما يثار فيها .
من منازعات بشأن ملكية البائع للبيع كله أو بعضه . لا يجاب المشتري الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الصادر فيها ممكنين .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هي دعوى استحقاق مالا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل ملكية البيع الى المشتري والحصول على حكم يقوم تسجيله بمقام تسجيل العقد في نقل الملكية ، فيتمتع عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للبيع كله أو بعضه ، ولا يجاب المشتري الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذي يصدر في الدعوى ممكنين . (نقض ١٩٨٤/١/٢٥ طعن ١٤٩٨ س ٤٩ ق) .

دعوى صحة التعاقد . دعوى موضوعية تستلزم أن يكون من شأن البيع نقل الملكية . اتساع نطاقها لبحث كل ما يتعلق بوجود العقد أو انعقاده وبصحته أو بطلانه أو صوريته .

— من المقرر في قضاء هذه المحكمة — (١) أن الدعوى بصحة ونفاذ العقد هي دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهي تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية وهو ما يقتضى أن يفصل القاضي في أمر صحة البيع ويتحقق من استيفائه الشروط اللازمة لانعقاده وصحته ومن ثم ثلثها تنسج لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعقاده ومنها الدفع بصوريته . (نقض ١٩٨٢/١/٢٤ طعن ٩٢٨ س ٥١ ق) .

طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد بيع قطعة ارض آلت الملكية فيها للبائعين
عن طريق الاستحقاق في وقت اهلأ يوجد فيه نصيب خيرات . عدم اتصال
هذا النزاع بالصل الوقت او انشائه او شخص المستحق فيه او تغيير
شروطه . اثر ذلك . عدم وجوب تدخل النيابة العامة في هذا النزاع .

اذ كان البين من الواقع في الدعوى ان المطعون ضده الاول انام
دمواه على المطعون ضدها الثانية بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد
البيع العرف الصادر اليه منها يبيعها مسلحة من الارض آلت الملكية فيها
للبائعين عن طريق الاستحقاق في وقت اهلأ يوجد فيه نصيب خيرات .
واذ كان النزاع على هذا النحو لا يتصل بالصل الوقت او انشائه او شخص
المستحق فيه او تغيير شروطه ، فان النيابة العامة في هذا النزاع لا يكون
واجبا عند نظره . (نقض ١٩٨٢/١١/٢٥ طمن ٩ من ٢٩ ق) .

**دعوى صحة التملك . المقصود بها استحالة تنفيذ البائع نقل ملكية
المبيع بسبب اجنبى . اثره .**

— المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام البائع
بنقل ملكية العقار المبيع الى المشتري والحصول على حكم يقوم تسجيله
مقا متسجيل العقد في نقل الملكية . والبائع لا يعنى من هذا الالتزام الا اذا
اصبح تنفيذه مستحيلا ، فاذا كانت الاستحالة ترجع الى سبب اجنبى لآبد
للبيع فيه فيه فان الالتزام بنقل الملكية ينقض طبقا للمادة ٣٧٣ من القانون
المعنى وينفسخ عقد البيع بسبب ذلك اعمالا لحكم المادة ١٥٩ من هذا
القانون . (نقض ١٩٨٢/١٢/٢ طمن ٨٩٠ من ٤٨ ق) .

**دعوى صحة ونفاذ عقد البيع . ماهيتها . وجوب بحث ما عسى ان
يثار فيها من منازعات بشأن ملكية المبيع كله او بعضه .**

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هى — وعلى ما جرى به قضاء هذه
المحكمة — دعوى استحقاق مالا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من
شأنها نقل ملكية المبيع الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم
تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية ، ويتعين عند الفصل فيها بحث
ما عسى ان يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للبيع كله او بعضه .

(نقض ١٩٨٣/١/٥ طعن ٥١٧ س ٤٩ ق ١٤/١/١٩٨٢ طعن ٩٠٥ س ٤٨ ق) .

دعوى صحة التماقذ . المقصود بها

١٧٦ — المقصود بدعوى صحة التماقذ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية مما يفاده أن المشتري يجلب إلى طلبه إذا كان انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذي يصدر له في الدعوى ممكنين . (نقض ١٩٨٣/١١/٢٦ طعن ١٣٩٣ س ٤٨ ق) .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع . ماهيتها

١٧٧ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية ولهذا فإن المشتري لا يجلب إلى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذي يصدر له في الدعوى ممكنين . (نقض ١٩٨١/١٢/١٠ طعن ٨٩٩ س ٤٣ ق) .

دعوى صحة التماقذ . ماهيتها . التسامعها لبحث ما يثار من منازعات تتعلق بالتماقذ العقد وبدى صحته وجديته .

١٧٨ — دعوى صحة ونفاذ عقد البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هي دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها إلى بحث موضوع العقد ونفاذه في مواجهة خصوم المشتري ويستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التماقذ نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد في نطقها وهذا يقتضي أن يفصل القاضي في أمر صحة التماقذ وآثاره وبالتالي تنسج هذه الدعوى لبحث كل ما يثار من منازعات تتعلق بالتماقذ العقد وبدى صحته وجديته . (نقض ١٩٨٠/٤/٢٤ طعن ٦٤٨ س ٤٩ ق) .

دعوى صحة التمسك . اتساعها لبحث صحة البيع ونفاذه

١٧٩ — دعوى صحة التمسك — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هي دعوى موضوعية تهتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومذاهب وهذا يقتضى أن يفصل القاضى فى امر صحة البيع واستيفائه الشروط اللازمة لانعقاده وصحته ، ومن ثم فان تلك الدعوى تتسع لبحث قابلية البيع للتعامل فيه . (نقض ١٩٨٠/٤/٢٢ طعن ٢٨٥ سن ٤٤ ق) .

البت فى امر صحة العقد ونفاذه فيما كان او وصية . توقفه على تكييفه ومعرفة الاحكام القانونية التى تنطبق عليه من حيث الصحة والنفذ . اعراض الحكم عن الفصل فى النزاع حول تكييفه اخذاً باتساع التركة لنفاذ التصرف فى الحالين . مخالفة للقانون وقصور .

١٨٠ — اذ كان البين من الحكم المطعون فيه انه اعرض عن قول كلمة الفصل فيما اثر من نزاع حول تكييف العقد وهو فى صدد القضاء بصحته ونفاذه ملخوذاً باتساع التركة لنفاذ التصرف سواء باعتباره بيعاً او باعتباره وصية ، وكانت المحكمة لا تستطيع البت فى امر صحة العقد ونفاذه سواء باعتباره بيعاً او باعتباره وصية الا بعد تكييفه اذ يتوقف على هذا التكييف معرفة الاحكام القانونية التى تنطبق عليه من حيث الصحة ، والنفذ ، ولا يجوز لها حتى يفرض أن التركة تتسع لنفاذ التصرف فى الحالين أن تقضى بنفاذه قبل أن تثبت فى امر تكييفه وهل هو بيع او وصية ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون وقصرت اسبابه عن حمل قضائه بصحة التمسك ونفاذه بعد ما تناقضت فتباحت . (نقض ١٩٧٤/٤/٢٩ طعن ٢٦١ سن ٣٩ ق) .

دعوى صحة التمسك . ماهيتها . وجوب بحث ما عسى أن يثار فيها من مخزعات بشأن ملكية البائع المبيع كله او بعضه .

١٨١ — دعوى صحة ونفاذ عقد البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — دعوى استحقاق مالا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع الى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم

تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية ، ويتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه . (نقض ١٩٧٤/١٠/١٥ طعن ١٥٧ س ٣٩ ق) .

القضاء في امر صحة ونفاذ العقد يتوقف على تكييفه ومعرفة الاحكام القانونية التي تنطبق عليه من حيث الصحة والنفاذ .

١٨٢ — لا تستطيع محكمة الموضوع البت في امر صحة ونفاذ العقد الصادر من المورث سواء باعتباره بيما او باعتباره وصية الا بعد ان تحدد نوعه اذ يتوقف على هذا التحديد الاحكام القانونية التي تنطبق عليه من حيث الصحة والنفاذ ، ولا يجوز للمحكمة حتى يفرض أن التركة تتسع لنفاذ التصرف في الحاليين أن تقضى بتنفاذه قبل أن تبت في امر تكييفه وهل هو بيع أو وصية . (نقض ١٩٦٩/١/٢ طعن ٥٥٠ س ٢٤ ق) .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع . اعتبارها دعوى استحقاق مالا .
وجوب بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع عند الفصل فيها .

١٨٣ — دعوى صحة ونفاذ عقد البيع هي دعوى استحقاق مالا للقدر المبيع ، يقصد بها — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل ملكية المبيع الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية ويتعين عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للمبيع كله أو بعضه . (نقض ١٩٦٧/١/٣١ طعن ١٦١ س ٣٣ ق) .

دعوى صحة ونفاذ عقد دعوى موضوعية . وتستلزم ان يكون من شأن البيع موضوع للعقود نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد في نقلها . مقتضى ذلك ان يفصل القاضي في صحة العقد .
اتساع نطاق الدعوى لبحث كل ما يتعلق بوجود العقد او انعدامه او بصحته او بطلانه وكذلك صوريته مطلقا .

١٨٤ — جرى قضاء محكمة النقض على أن صحة ونفاذ العقد دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهي تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد في نقلها ، وهذا يقتضي أن يفصل القاضي في أمر صحة العقد ، ومن ثم فإن صحة الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تنطبق بوجود العقد أو انعدامه أو بصحته أو بطلانه ومنها أنه صوري صورية مطلقة إذ من شأن هذه الصورية لو صحت أن يعتبر العقد لا وجود له قانوناً فتحول دون الحكم بصحته ونفاذه . (نقض ١٩٦٦/٣/١ طعن ٢٤٧ س ٢١ ق ١) .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع تستلزم أن يتوحد من شأن المبيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد في نقلها . يقتضي ذلك أن يفصل القاضي في أمر صحة البيع واستيفائه لشروط اللازمة لانعقاده وصحته وفي أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزاماته . اتساع الدعوى لبحث كل أسباب بطلان العقد . عدم ابداء الخصم سبب من هذه الأسباب كان في استطاعته ابدائه في الدعوى . الحكم بصحة ونفاذ العقد مانع من رفع دعوى جديدة يبطلان العقد في استناده الى هذا السبب . دعوى بطلان العقد لسبب من أسباب البطلان . اقتضار وظيفة المحكمة فيها على بحث هذا السبب وحده . قضاؤها بالرفض لا يتصدى ذلك الى القضاء بصحة العقد ولا يمنع من رفع دعوى جديدة يطلب بطلان ذات العقد لسبب آخر من أسباب البطلان .

١٨٥ — الدعوى بصحة ونفاذ العقد تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قام مقام العقد المسجل في نقل الملكية وهذا يقتضي أن يفصل القاضي في أمر صحة البيع ويتحقق من استيفائه للشروط اللازمة لانعقاده وصحته ثم يفصل في أمر امتناع البائع عن تنفيذ التزاماته ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لأن يثار فيها كل أسباب بطلان العقد إذ من شأن هذا البطلان لو صح أن يحول دون الحكم بصحة العقد وعلى ذلك فإنه اذا فلت الخصم ابداء سبب من هذه الأسباب كان في استطاعته ابدائه في تلك الدعوى ثم حكم بصحة العقد

ونفاذه فان هذا الحكم يكون مانعا لهذا الخصم من رفع دعوى جديدة ببطلان العقد استنادا الى هذا السبب . ولا يصح قيلس هذه الحالة على صورة رفع دعوى بطلب بطلان عقد لسبب من اسباب البطلان اذ في هذه الصورة تنحصر وظيفة المحكمة في بحث هذا السبب وحده فترفضه او تقبله وهي حين تنتهي الى رفضه يقتصر قضاؤها على هذا الرفض ولا يتعدى ذلك اثنى القضاء بصحة العقد ومن ثم فان حكمها برفض هذا السبب لا يمنع الخصم من رفع دعوى جديدة بطلب بطلان ذات العقد لسبب آخر من اسباب البطلان اما في دعوى صحة ونفاذ العقد فالامر مختلف اذ المحكمة لا تقف عند رفض اسباب البطلان التي توجه الى العقد بل انها تجاوز ذلك الى البحث في صحة العقد ولا تقضى بصحته ونفاذه الا اذا تحقق لها من الاوراق المقدمة انيها ان التصرف الذي يتناوله العقد صحيح ونافذ . (نقض ١٩٦٦/٤/٢١ طعن ٢٨١ س ٣٢ ق) .

المقصود بدعوى صحة ونفاذ العقد هو تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل للعقد في نقل الملكية . عدم لجابة المشتري الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذي يصدر له في الدعوى ممكنين . عدم اختصام المشتري في دعواه البائع للبائع له ليطالب بالحكم بصحة العقد الصادر منه الى البائع . عدم تسجيل البائع للمشتري عقد شرائه . دعوى المشتري بصحة ونفاذ عقده تكون غير مقبولة .

١٨٦ — اذ كان المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع — المعرونة بدعوى صحة التعاقد — هو تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل انعقد في نقل الملكية فان المشتري لا يجلب الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذي يصدر له في الدعوى ممكنين ومن ثم ناذا ظهر للمحكمة من اوراق الدعوى ان الملكية لم تنتقل الى البائع حتى تاريخ الفصل في الدعوى لان عقد شرائه لم يسجل وان المشتري لم يختصم في دعواه البائع له ليطالب بالحكم بصحة العقد الصادر منه الى البائع للمشتري توطئة

للحكم بصحة عقده هو حتى اذا ما سجل الحكم الصادر بصحة المقتدين انتقلت الملكية اليه ، فانه لا يكون للمحكمة ان تجيب المشتري الاخر الى طلبه وتكون دعواه بطلب صحة تعلقده قبل ان يسجل البائع له فان هذا البائع لا يستطيع نقلها اليه كما وان الحكم للمشتري في هذه الحالة بصحة عقده لا يمكن ان يحقق الغاية منه بسبب استحالة تسجيله قبل ان يسجل البائع له عقد شرائه وقد يتمتع من باع لهذا البائع عن التقييم بالاجراءات اللازمة لهذا التسجيل ولا يكون في الامكان اجباره على انفاذ التزامه بذلك عن طريق رفع دعوى عليه بصحة التعلقد اذا تبين ان البيع الصادر منه غير صحيح او غير واجب النفاذ بسبب قانوني . (نقض ١٩٦٦/٥/١٩ طعن ٢٩٠ س ٢٢ ق) .

نطاقها

دعوى صحة ونفاذ العقد . اتساعها لكل ما يوجه الى المقعد من مطاعن . الحكم بصحة العقد لا يجيز للخصم العودة الى مناقشة مدى توافره على اركانه .

المقرر ان الدعوى بطلب صحة ونفاذ العقد تتسع لكل ما يوجه الى هذا العقد من مطاعن ومن ثم فان الحكم بصحته لا يجيز للخصم العودة الى مناقشة مدى توافره على اركانه سواء اثير هذا الدفاع في تلك الدعوى او لم يثر . (نقض ١٩٨٤/٢/١٤ طعن ٤٤ س ٤٦ ق) .

المشتري لحصة مفرزة من العقار من احد الملاك على الشيوع . عدم احتيقنه في طلب الحكم بصحة عقده طالما ان الحصة المبيعة لم تقع في نصيب البائع له بمسند القسمة .

١٨٧ — المشتري لجزء مفرز لم يقع في نصيب البائع نه ليس له ان يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء طالما ان القسمة وان لم تسجل تعتبر حجة عليه . (نقض ١٩٨٠/٢/١٢ طعن ٥٩١ س ٤٦ ق) .

تكيف الدعوى . من سلطة محكمة الموضوع . وجوب التزامها بطلبات الخصوم وسبب الدعوى . الدعوى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع . الحكم بصحة العقد وتثبيت ملكية المسمى قضاء بما لم يطلبه الخصوم .

١٨٨ - على محكمة الموضوع إعطاء الدعوى وصفها الحق وتكييفها التكييف القانوني الصحيح دون تفيد بتكييف الخصوم لها الا انها لا تملك تغيير سبب الدعوى ويجب عليها الالتزام بطلبات الخصوم وعدم الخروج عليها ، واذا كانت الدعوى قد اقبلها الطاعن بطلب اقتصر على الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليه فان لازم ذلك ان تتقيد المحكمة في قضائها بهذا الطلب وحده . وما ارتكز عليه من سبب قانوني طالما لم يطرا عليها تغيير او تعديل من الطاعن اثناء سير الخصومة وفي الحدود التي يقرها قانون المرافعات ، وليس صحيحا في القانون ما يقول به الطاعن من ان القضاء للمشتري بصحة ونفاذ عقد البيع ويثبت ملكيته للعقار محل هذا العقد . أما ان يتلزمان ذلك ان المقصود من طلب صحة ونفاذ عقد البيع هو تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية العقار المبيع تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل الملكية ، فيكون في معنى هذا الطلب ان ملكية العقار لم تنتقل بعد الى المشتري ، ولذا فان الحكم به يكون متناقضا اذا ما اجتمع مع قضاء تثبت ملكية ذات المشتري لهذا العقار لما يفيد هذا القضاء بطريق اللزوم الحتمي من ثبوت اكتساب المشتري للملكية العقار فعلا . لما كان ذلك ، فان الحكم الطعنون فيه يكون صائبا اذ خلاص الى تخطئة الحكم الابتدائي بخالفه القانون للقضاء بما لم يطلبه الخصوم لما ثبت ان مطلب الدعوى انحصر في الحكم بصحة عقد البيع ونفاذه ورغم ذلك قضى دون طلب من الطاعن بتثبيت ملكيته الى المساقاة مع قضائه بصحة ونفاذ عقد بيعها اليه ، فان النعى يكون على غير اساس . (نقض ١٩٨٠/٢/٢١ طمسن ٥٥ من ٢٩٦ ق ١٠) .

استئناف البائع الحكم الصادر ضده بصحة التمسك . جواز تبسكه بانتقال ملكية المبيع الى مشتر آخر منه . لا يعد هذا الدفاع تعرضا منه للمشتري الاول .

١٨٩ - الاستئناف يعيد الدعوى الى الحالة التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف ، ومن ثم فانه يحق للبائع - المستأنف - ان يدفع دعوى صحة التمسك امام محكمة ثلثي درجة باستحالة تنفيذه التزامه بنقل ملكية العقار المبيع الى المشتري رافع هذه الدعوى نظرا لانتقال الملكية فعلا الى مشتر آخر . ولا يعتبر هذا الدفاع في

فانه تعرضا منه لواقع الدعوى وانما هو تقرير لحقيقة واقعة لا مناص من انتاج اثرها القانونى بغض النظر عن جواز اعتبار البيع الثانى تعرضا من البائع للمشتري الاول . (نقض ١٦٨٠/١/٢١ ملعن ١٤٥١ س ٤٨ ق) .

دعوى المشتري بصحة ونفاذ عقد البيع . ماهيتها . اجابة المشتري لى طلبه . شرطه . ان يكون انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين .

١٩٠ — دعوى صحة ونفاذ عقد البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — دعوى استحقاق مالا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية فيتمتع عند الفصل فيها بحث ما عسى ان يثار من منازعات بشأن ملكية البائع للبيع كله او بعضه ولا يجاب المشتري الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين . (نقض ١٩٧٩/١١/١٥ ملعن ٨٨٠ س ٤٦ ق) .

القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع فى شق منه وابطاله فيها زاد عن ذلك . عدم التحليل على ان الشق الباطل لا يتفصل عن جملة التماثل . النقص على الحكم بالتناقض . لا اساس له .

١٩١ — لا تناقض فى قضاء الحكم بصحة ونفاذ العقد عن — جزء من الاطيان المبيعة — وابطاله فيها زاد عن ذلك عملا بالمادة ١٤٣ من القانون المدنى ومقتضاها انه اذا كان العقد فى شق منه باطلا فهذا الشق وحده هو الذى يبطل الا اذا تبين ان العقد ما كان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلا وهو ما لم يتم الدليل عليه باعتباره لا يتفصل عن جملة التماثل . (نقض ١٩٧٦/١/٢١ ملعن ١١٠ س ٤٠ ق) .

دعوى صحة التماثل . دعوى استحقاق مالا . وجوب بحث ما عسى ان يثار فيها من منازعات بشأن ملكية المبيع كله او بعضه .

١٩٢ — دعوى صحة التماثل — وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة — دعوى استحقاق مالا للتعر المبيع يقصد بها تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل ملكية المبيع الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على

حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية ، وهذا يقتضى عند الفصل فيها بحث ما عسى أن يثار من مغايرات بشأن ملكية البائع للبيع كله أو بعضه . (نقض ١٩٧٥/٢/٢٥ طعن ١١ س ٤٠ ق) .

دعوى صحة التعاقد . دعوى موضوعية تستلزم أن يكون من شأن البيع نقل الملكية . اتساع نطاقها لبحث كل ما يتعلق بوجود العقد أو انعدامه وبصحته أو بطلانه أو صوريته .

١٩٢ — الدعوى بصحة ونفاذ العقد — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هي دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه ، وهي تستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية ، وهو ما يقتضى أن يفصل القاضي في أمر صحة البيع ، ويتحقق من استيفائه الشروط اللازمة لاتعاقده وصحته، ومن ثم فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد أو انعدامه وبصحته أو بطلانه ، ومنها أنه سورى صورية مطلقة ، إذ من شأن هذه الصورية أو صحتها أن يعتبر العقد ولا وجود له فلتونا ، فتحول دون الحكم بصحته ونفاذه . (نقض ١٩٧٢/٤/١٢ طعن ١١٤ س ٢٨ ق) .

تحديد الحكم في أسبابه حق البائع بملكية نصف التلاجة وبالانتفاع بالأرض والمباني في حدود أغراضها . قضاؤه في المنطوق بصحة ونفاذ البيع الصادر منه الى المشتري في نطاق الحق الذي حدده . لا تنقض .

١٩٤ — إذا كان الحكم المطعون فيه قد حدد في أسبابه حق المطعون عليه الثاني بملكية نصف التلاجة وبالانتفاع بالأرض والمباني في حدود أغراضها ، ورتب على ذلك قضاءه بصحة ونفاذ البيع الصادر منه الى المطعون عليه الاول في نطاق الحق الذي حدده ، وكان الحكم قد أوصح عن تحديد هذا النطاق في أسبابه وأحال اليه في منطوقه ، فإن النemy عليه بالتناقض بين الأسباب والمنطوق يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٢/١/٢٠ طعن ٢٦٧ س ٣٦ ق) .

دعوى صحة التعاقد دعوى موضوعية تستلزم أن يكون من شأن البيع نقل الملكية . اتساع نطاقها لبحث ذاتية الشيء المبيع .

١٩٥ - دعوى صحة التعاقد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هي دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع التعاقد نكث ومداه ونفاذه ، وهي تستلزم ان يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نكث الملكية حتى اذا ما سجل الحكم قلم تسجيله مقام تسجيل العقد في نكثها ، وهذا يقتضى ان يفصل القاضي في امر صحة البيع واستيفائه للشروط اللازمة لاتعاقده وصحته ، ومن ثم فان تلك الدعوى تتسع لبحث ذاتية الشيء المبيع الذى هو ركن من اركان البيع ويجب على المحكمة ان تتحقق من موقعه ومساحته وتعيين حدوده ووصافه تعيينا ملما للجهالة قبل الحكم باتعقاده البيع . (نقض ١٩٧٢/٤/٢٩ طعن ٢٨٦ س ٣٧ ق) .

اختصاص المشتري بفتح بالقمه للحكم في مواجهته في دعوى صحة التعاقد . انكار بفتح البائع صدور العقد المقول بصوره منه الى البائع . وجوب اعتبار النزاع الخاص بالعقد الصادر بين البائع وبائع المطروحا على المحكمة لفصل فيه .

١٩٦ - متى كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ان الطاعنة الثابتة قد اشترت من الطامن الاول مبانى الكلينة المكلفة بلسمه ، ثم باعتها الى المطعون عليها الاولى بالعقد موضوع الدعوى ، وكان الطامن الاول وان انكر بصحينة استئنائه صدور العقد المنسوب اليه منه الى الطاعنة الثانية، ووعد بالطعن عليه بالتزوير الا انه لم يسلك هذا السبيل ، فانه بهذا الدفاع يكون قد طرح امر عقد البيع الصادر منه للطاعنة الثانية على المحكمة بطريق دفع الدعوى المقامة عليه - بطلب الحكم في مواجهته واذا كان الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من الملك الاصلى - في دعوى اخرى - ببيع مبانى الكلينة يجعل انتقال ملكية المبانى وتسجيل الحكم في الدعوى المثلة ممكنا ، كما وان الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر منه الى آخر في ذات الدعوى الاخرى - عن نفس المبانى لا يمنع من القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع الدعوى - المطروحة - مادام لم يثبت ان هذا الاخر قد سجل التصرف الصادر له ، فان النعى على الحكم بمخالفة القانون - اذ قضى بصحة ونفاذ عقد البيع المذكور - يكون على غير اساس . (نقض ١٩٧٢/١١/١٦ طعن ٣٦٠ س ٣٧ ق) .

دعوى صحة ونفاذ العقد . دعوى موضوعية . تستلزم أن يكون من شأن البيع نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد . يقتضى ذلك أن يفصل القاضي في أمر صحة العقد . اتساع نطاق الدعوى لبحث كل ما يتعلق بوجود العقد أو انعدامه أو بصحته أو بطلانه وكذلك صوريته صورية مطلقة أو افتراضية عنه . اختلالها في ذلك عن دعوى صحة التوقيع .

١٩٧ — دعوى صحة ونفاذ العقد هي دعوى موضوعية تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ومداه ونفاذه وتستلزم أن يكون من شأن البيع موضوع التعاقد نقل الملكية حتى إذا ما سجل الحكم قام تسجيله مقام تسجيل العقد في نظرها ، وهذا يقتضى أن يفصل القاضي في أمر صحة العقد وبالتالي فإن تلك الدعوى تتسع لبحث كل ما يثار من أسباب تتعلق بوجود العقد وانعدامه وبصحته أو بطلانه ومنها أنه غير جدى أو حصل التنازل عنه ، إذ من شأن هذه الأسباب لو صحت أن يعتبر العقد غير موجود قانوناً فيحول ذلك دون الحكم بصحته ونفاذه ومن ثم فلا صحة للقول بأن ولاية القاضي في هذه الدعوى قاصرة على فحص ما إذا كان التصرف في المال موضوع النزاع قد صدر أو لم يصدر ، إذ هي تختلف عن دعوى صحة التوقيع التي لا تعدو أن تكون دعوى تحفظية الغرض منها تطمين من بيده سند عرفي إلى أن صاحب التوقيع عليه لا يستطيع بعد الحكم فيها بصحة توقيعه أن ينازع في التوقيع ويمتنع عليها على القاضي أن يتعرض للتصرف المذون في السند من جهة صحته وعدم صحته ووجوده أو انعدامه وزوائه بل يقتصر بحثه على صحة التوقيع فقط . (نقض ١٩٧٠/٢/٢٦ طعن ٥٧٦ من ٢٥ ق) .

الحكم المشتري بصحة ونفاذ عقده قبل مشتر آخر (الطاعن الأول) ومن اشترى منه ذات العقار (الطاعن الثاني) لاسبقية المشتري الأول في تسجيل صحيفة الدعوى . بطلان الحكم بالنسبة للطاعن الثاني يستتبع بطلانه بالنسبة للطاعن الأول .

١٩٨ — متى كان الثابت أن الطاعنين قد اختصما في الدعوى بطلب صحة ونفاذ عقد البيع الصادر للمدعين — المطعون عليهم الخيمة الأول — من

البائعين تأسيساً على أن عقد البيع الصادر للطامن الأول والعقد الصادر منه للطامن الثاني بصفته ولياً على قاصرين — عن ذات العقار المبيع — لا يؤثران على حقوق المدعين لمسبق تسجيلهم صحيفة دعواهم ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بصحة ونفاذ العقد الصادر الى المطعون عليهم الخمسة الاول عن هذا العقار فان بطلان الحكم المطعون فيه بالنسبة للقاصرين لعدم أخبار النيابة العامة بالدعوى ووجود القاصرين فيها يستتبع بطلانه بالنسبة للطامن الاول بما يستوجب نقضه . (تقضى ١٩٦٩/٢/٤ طعن ٥١ س ٣٥ ق١) .

دعوى صحة ونفاذ البيع . للفرض منها . شرط اجابة المشتري الى طلبه فيها ان يكون انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فيها ممكن . نفاذ البائع باستحالة تنفيذ التزامه بسبب انتقال الملكية الى مشتري ثلث منه . اغفال الحكم الرد على هذا النفاذ . قصور .

١٩٩ — المقصود بدعوى صحة ونفاذ البيع هو تنفيذ التزامات المائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكية ولهذا فان المشتري لا يجب الى المالك الا اذا كان انتقال الملكية اليه وتسجيل الحكم الذى يصدر فى الدعوى ممكنين ، واذا كان الفرض من دعوى صحة التعاقد هو اجبار البائع على تنفيذ التزاماته التى من شأنها نقل الملكية الى المشتري تنفيذاً عينياً ، فان للبائع ان يدفع هذه الدعوى باستحالة تنفيذ هذه الالتزامات بسبب انتقال الملكية الى مشتري ثلث منه ويستوى فى ذلك ان يتدخل المشتري او لا يتدخل ، وللمشتري ان يطعن فى مواجهة البائع فى عقد هذا المشتري الثانى بما شاء من الطعون التى يقصد بها ازالة اثر تسجيل هذا العقد ليصل بذلك الى اثبات ان التزامه بنقل الملكية اليه ممكن وان كان الحكم الذى يصدر لصالحه بذلك لا يكون حجة على المشتري الثانى ، ماذا كان الحكم قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع دون ان يبحث امر البيع المشهور الذى تملك البائع بصدوره الى المشتري الثانى او يرد على دفاعه بشأنه فانه يكون مشوباً بالقصور بما يبطله . (نقض ١٩٦٩/٦/٥ طعن ٢٢٨ س ٢٥ ق) .

الفرض من دعوى صحة التعاقد لجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع تنفيذا عينيا . استحالة هذا التنفيذ لوروده على شيء غير قابل للتعامل فيه . وجوب رفض طلب صحة ونفاذ عقد البيع .

٢٠٠ - الفرض من دعوى صحة التعاقد هو اجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع تنفيذا عينيا لماذا كان هذا التنفيذ قد أصبح غير ممكن لوروده على شيء غير قابل للتعامل فيه فان طلب صحة ونفاذ عقد البيع يكون متعين الرفض . (نقض ١٩٦٨/١١/٢١ طعن ٤٥٥ س ٣٤ ق) .
حجيتها :

الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع . حجة على دائن البائع . تسجيل صحيفة الدعوى قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العين المبيعة . اثره . اعتبار المدين البائع غير مالك لها عند التنفيذ عليها .

٢٠١ - اذ كانت الطاعنة قد تمسكت في دفاعها بحجية الحكم الصادر بصحة العقد ونفاذه قبل المطعون ضدهم السبعة الاول باعتبارهم دائتى المطعون ضده الثامن الصادر ضده هذا الحكم فضلا عن نفاذ هذا العقد في حقهم بتسجيل صحيفة الدعوى قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية بما يترتب عليه عدم ملكية مدينهم المذكور للعقار المزروعة ملكيته . فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بعدم الاعتداد بهذا الحكم لصورية عقد البيع صورية مطلقة دون ان يشير الى هذا الدفء الجوهري ، يكون - فضلا عما شابهه من قصور في التسبيب - قد اخطأ في تطبيق القانون . (نقض ١٩٨٠/١/٢٤ طعن ٥٦٧ س ٤٢ ق) .

دعوى صحة التعاقد . عدم تسجيل المشتري صحيفة الدعوى من المشتري الآخر من ذات البائع . القضاء برفض الدعوى بطلب نقل الملكية الى المدعى . لا خطأ .

٢٠٢ - اذ كان البيع الثانى - الصادر من ذات البائع الى الطاعنين - الى المطعون ضده السابع قد تم تسجيله ولم يكن الطاعنون قد سجلوا صحيفة دعوى صحة التعاقد قبل تسجيل عقد شراء المطعون ضده السابع حتى يستطيعوا التمسك بالحكم الذى يصدر فيها لصالحهم في هامش تسجيل تلك الصحيفة ويكون حقهم حجة على المطعون ضده السابع ولا يتغترون

بتسجيله عقد شرائه ، ميلا بالمدين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض دعوى صحة التصايد لاستحالة تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية ، يكون قد اصاب صحيح القانون . (نقض ١٩٨٠/١/٣١ طعن ١٤٥١ من ٤٨ ق) .

التأثير بالحكم الصادر بصحة التصايد على هابش الصحيفة المسجلة
قبل تسجيل تشييه نزع ملكية العقار المبيع . اثره . انتقال الملكية للمستوى .
عدم جواز اتخاذا الدائن المادى اجراءات التنفيذ العقارى ضد البائع .

٢٠٣ - اذا كان الثابت بالاوراق ان المدين (المعتزض ضده الثانى) قد تصرف بالبيع للمعتزض فى المنزل المطلوب نزع ملكيته وتحصل على حكم فى الدعوى ... بصحة التصايد عنه ، وكان قد سجل صحيفة الدعوى فى ١٩٦٧/٤/١٩ وتأثر بالحكم على هابش تلك الصحيفة كالثابت من الشهادة الرسمية المقدمة منه والصالحة عن مكتب شهر عقارى شسبين الكوم فى ١٩٧٥/٤/٢٧ ، وكان اثر هذا التسجيل ينصرف الى تاريخ تسجيل الصحيفة فى ١٩٦٧/٤/١٩ ، فان ملكية العقار تكون قد انتقلت الى المعتزض قبل تسجيل تشييه نزع الملكية فى ١٩٦٨/٣/٣١ والذى اتخذه مباشرة الاجراءات اساسا لاجراءات التنفيذ العقارى كالثابت من الصورة الرسمية من محضر ايداع قائمة شروط البيع المؤرخ ١٩٦٨/٧/٢ ، واذا كتبت المستأنف ضدها الاولى مباشرة الاجراءات بذلك لا تعدو ان تكون دائنة عادية للمستأنف ضده الثانى (المدين)، ولا تملك حقا عينيا على العقار محل النزاع يحتج به على من تنتقل اليه ملكيته ، فانه لا يجوز لها ان تتخذ اجراءات التنفيذ العقارى على ذلك العقار الذى خرج من ملك مدينها . (نقض ١٩٧٩/١/١١ طعن ٧٩ من ٤٦ ق) .

الحكم بصحة البيع الصادر من المورث لاهد ورثته . لا حجية له قبل باقى الورثة . حقهم فى الطعن عليه بانه يخفى وصية .

٢٠٤ - اذ كان الطاعنون قد طعنوا فى النزاع الحالى على التصرف بانه يخفى وصية فلا ينفذ الا فى حدود ثلث التركة ، فاتهم وهم يطعنون بذلك انما يستعملون حقا خاصا بهم مصدره القانون لاحقا نلقوه عن المورث ، ومن ثم يكون الحكم الصادر ضد المورث بصحة التصرف كبيع حجة عليهم ، لان المورث يعتبر فى حكم الغير فيها يختص بالتصرفات الصادرة من مؤثرته

اليه. وارث آخر. اضارارا بنقله في المراث . (نقض ١٩٧٨/١١/٢٨ طمس
٨٥٥س ٤٥ ق) .

القضاء نهائيا في مواجهة الطاعنين — المشتريين — بصحة التعاقد
الصادر من ذات البائع لمشتري آخر ، استنادا الى ان صحيفة تلك الدعوى
اسبق تسجيلا من عقد شراء الطاعنين . قضاء يجوز الحجية قبلهما في
دعواهما بطلب تثبيت ملكيتها لذات العين المبيعة .

٢٠٥ — اذا كان التثبت ان الدمية قد عدلت بطلب صحة التعاقد الذي
ضمنته صحيفة المسجلة الى طلب فسخ العقد ورد الثمن مع التعويض ،
الا انها عادت الى طلباتها الاصلية الواردة بتلك الصحيفة ، ومصدر الحكم
في الدعوى محبولا عليها ، وبذات الطلبات التي تضمنتها ، واتخذ الحكم
من كون الصحيفة اسبق تسجيلا من عقد شراء الطاعنين قواما لقضائه ،
واذ صدر ذلك الحكم في مواجهة الطاعنين نهائيا ، وارتبطت اسبابه ارتباطا
وثيقا بمنطوقه بحيث لا تقوم له قائمة الا بها ، فانه ينهض حجة عليها بما
شملته تلك الاسباب ، واذا رتب الحكم المطعون فيه على ذلك قضاءه برفض
دعوى الطاعنين — بتثبيت ملكيتها لذات العين المبيعة — فان النعى عليه
يكون على غير اساس . (نقض ١٩٧٢/٢/١٩ طعن ٢٥٧ س ٣٧ ق) .

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
ابطالته . تأسيس هذا القضاء على سبق صدور حكم ببراءة ذمة المورث
البائع من دين الرهن المقول بقله ثمن البيع . نقض هذا الحكم الاخر .
اثره . اعتبار الحكم المطعون فيه ملغى .

٢٠٦ — متى كان يبين من الرجوع الى الحكم المطعون فيه انه اقام
قضاءه برفض دعوى الطاعنة — بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع
الصادر لها والذي اقر فيه البائع قبض الثمن في عقد الرهن الرسمي
الصادر منه عن المنزل المبيع — على بطلان عقد البيع تأسيسا على سبق
صدور الحكم ببراءة ذمة المورث البائع من دين الرهن . واذا كان هذا الحكم
الاخير قد طعن فيه امام محكمة النقض ، ويبين من الاطلاع على ذلك الطعن
ان محكمة النقض قضت بنقض الحكم المطعون فيه والاحالة ، وكان يترتب

على نقض الحكم الفاء جميع الاحكام والاعمال اللاحقة للحكم المتقوض متى كان ذلك الحكم اساسا لها ، فانه يتعين اعتبار الحكم المطعون فيه ملغى .
(نقض ١٩٧٢/٤/٦ طمن ١٧٥ من ٣٧ ق) .

الدعوى البوليصة . دعوى بعدم نفاذ التصرف الصادر من المدين
اضرارا بدائنه . عدم مسمى الحكم الصادر فيها بصحة العقد الصادر من
المدين . بقاءه صحيحا وقائما بين عاقله .

٢٠٧ - الدعوى البوليصة ليست في حقيقتها - وعلى ما جرى به
قضاء هذه المحكمة - الا دعوى بعدم نفاذ التصرف الصادر من المدين اضرارا
بدائنه ، ولا يمس الحكم الصادر فيها صحة العقد الصادر من المدين ، بل
يظل هذا العقد صحيحا وقائما بين عاقله منتجا لكافة آثاره القانونية بينهما .
(نقض ١٩٧٢/٦/١٣ طمن ٣٩٢ من ٣٧ ق) .

الحكم بصحة العقد فحواه عدم بطلانه كاصل . رفض طلب الخصم
قبول تدخله في دعوى صحة التعاقد للطعن على التصرف بالبطلان ناسيبا
على ان له رفع دعوى مستقلة بذلك . القضاء بصحة التعاقد في هذه الحالة
لا يحوز قوة الامر المقضى بالنسبة له .

٢٠٨ - انه وان كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان الحكم بصحة
العقد نحواه عدم بطلانه الا انه لما كان يبين من الاطلاع على الاحكام
الصادرة في الدعاوى السابقة ان بعض المطعون عليهم تقدموا في هذه
الدعاوى بطلب قبولهم خصوما فيها ، وذلك للطعن ببطلان التصرفات
المطلوب الحكم بصحتها استنادا الى انه قد قدم طلب بتوقيع الحجر على
التصرف ، غير ان المحكمة لم تقبل تدخلهم ، وورد في اسباب هذه الاحكام
ان لطلب التدخل رفع دعاوى مستقلة ببطلان ، مما يفاده ان الاحكام
بصحة عقود البيع المشار اليها لم تتصل في طعون طالبي التدخل في هذه
التصرفات موضوع هذه العقود بالبطلان على وجه يحتاج به في هذه
الخصومة ، طالما ان هذه الاحكام رأت عدم النظر في هذه الطعون ، وصرحت
باستبقاء الفصل فيها بدعاوى مستقلة واذا كان من المقرر في قضاء هذه
المحكمة - ان ما لم تنظر فيه المحكمة بالفعل لا يمكن ان يكون موضوعا لحكم

يحوز قوة الامر المقضى ، فان الحكم المأخوذ فيه يكون قد اصطب صحيح القانون فيها قضى به من ان الاحكام المسافرة في الدعوى مسالفة البيان لا تعتبر حجة على المطعون عليهم . (نقض ١٩٧١/٢/٢ طعن ٢٩٦ من ٣٦ ق) .

القضاء السابق بصحة العقد يتضمن حكما انه عقد غير صوري وصحيح ومن شأنه نقل الملكية . اكتسبه قوة الامر المقضى مانع للخصوم من العودة للمناقشة في هذه المسألة التي فصل فيها بدعوى تالية ولو بادلة قانونية او واقعية لم يسبق اثرتها في الدعوى الاولى .

٢٠٩ — القضاء السابق بصحة العقد يتضمن حكما انه عقد غير صوري ومن شأنه نقل الملكية ومتى حاز الحكم قوة الامر المقضى فانه يمنع الخصوم في الدعوى التي صدر فيها من العودة الى المناقشة في المسألة التي فصل فيها بأية دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع ولو بادلة قانونية او واقعية لم يسبق اثرتها في الدعوى الاولى او تثيرت ولم يبحثها الحكم الصادر فيها . (نقض ١٩٦٦/٣/١ طعن ٢٤٧ من ٣١ ق) .

الخصوم فيها

دعوى صحة التعاقد . لا يشترط القانون اختصاص امخاص معينين فيها . إمكانية تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية كلف لصحتها .

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لا يشترط فيها القانون اختصاص اشخاص معينين ، وانما يكفى فيها ان يكون تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية ممكنا ، فاذا صدر حكم بصحة ونفاذ عقد البيع للبائع سواء قبل رفع دعوى المشتري الاخير او اثناء نظرها فان التزام البائع الاخير بنقل الملكية جبرا عنه يصبح ممكنا بملكن تسجيل الحكيم . (نقض ١٩٨٤/٣/٢٠ طعن ٧٩٩ من ٤٩ ق) .

دعوى صحة التعاقد . ما عيها . البائع هو الخصم الاصيل فيها ولو كان قد باع ذات المبيع لاشتر آخر . البائع حق الطعن في الحكم الصادر فيها .

٢١٠ - دعوى صحة التعاقد يقصد بها رافعها المشتري اجبار البائع على تنفيذ التزامه بنقل ملكية المبيع الى المشتري تنفيذا عينيا ، ومن ثم فالمبيع هو الخصم الاصيل فيها حتى ولو كان قد باع ذات المبيع الى مشتري آخر . ومن ثم يحق للبائع - المستأنف - الطعن في الحكم الصادر فيها ضده بكافة طرق الطعن الجائزة قانونا . (نقض ١٦٨٠/١/٢١ طعن ١٤٥١ س ٤٨ ق) .

صور الأوراق العرفية . لا حجية لها في الإثبات الا بمقدار ما تهدى الى الأصل . الصورة الشمسية لعقد البيع - عند عدم وجود الأصل - لا سبيل للاحتجاج بها . وجوب تحقق المحكمة من قيام عقد البيع الاول للقضاء بصحة البيع الصادر من المشتري للمشتري الثاني .

٢١١ - صور الأوراق العرفية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ليست لها حجية ولا قيمة لها في الإثبات ، الا بمقدار ما تهدى الى الأصل اذا كان موجودا فيرجع اليه ، لما اذا كان الأصل غير موجود فلا سبيل للاحتجاج بالصورة اذ هي لا تحمل توقيع من صدرت عنه . والتوقيع بالامضاء أو بصمة الختم أو بصمة الاصبع هو المصدر القانوني الوحيد لاضفاء الحجية على الأوراق العرفية وفقا لما تنص به المادة ٢٩٠ من القانون المدني واذا كان الثابت ان الحكم المطعون فيه قد رتب على الصورة الفوتوغرافية لعقد البيع العرفي المنسوب صدوره من الطاعن الى المطعون عليه الثاني قضاءه بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر من هذا الاخير الى المطعون عليه الاول ، دون ان يتحقق من قيام العقد الاول - الذي نفي الطاعن وجوده ، وهو شرط لازم للقضاء بصحة ونفاذ عقد البيع الذي بنى عليه ، فان الحكم يكون قد خالف القانون واخطا في الاستدلال بما يوجب نقضه . (نقض ١٦٧١/٥/١٢ طعن ٤٧٨ س ٣٦ ق) .

المقصود بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع الاقترام بنقل الملكية تنفيذا عينيا . عدم اجابة طلب المدعى الا اذا كان انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذي يصدر في الدعوى ممكنا . عدم قبول طلب صحة ونفاذ العقد اذا تبين ان الملكية لم تنتقل الى البائع حتى تاريخ الفصل في الدعوى لعدم تسجيله عند شرائه وان المشتري لم يختصم في دعواه البائع للبائع له .

٢١٢ - لما كان المقصود بدموى صحة ونفاذ البيع هو تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية فان المشتري لا يجنب الى طلبه الا اذا كان انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذى يصدر له في الدعوى مكملا ، فاذا ظهر للحكمة من اوراق الدعوى ان الملكية لم تنتقل الى البائع حتى تاريخ الفصل في الدعوى لان عقد شرائه لم يسجل وان المشتري لم يختصم في دعواه البائع للبائع له ليطالب الحكم بصحة العقد الصادر منه توطئة للحكم بصحة عقده هو حتى اذا ما سجل الحكم الصادر بصحة العقدين انتقلت الملكية اليه ، فان طلب المشتري الاخر صحة ونفاذ عقده يكون غير مقبول . (نقض ١٩٦٦/٤/٣ طعن ١٤٨ س ٢٥ ق) .

نطاق اعتبار الحكم الصادر فيها غير منه للخصومة

شم الدعوى بصحة ونفاذ عقد البيع الى دعوى الخصم تثبيت ملكيته لذات العين الجبيلة لصورية هذا العقد الصادر من مورثه . الحكم بصحة العقد وبإعادة الدعوى الأخرى للرافعة . قضاء المحكمة الاستئنافية في الاستئناف المرفوع عن هذا الشق بإلغاء الحكم المستأنف . قضاء غير منه للخصومة كلها . عدم جواز الطعن فيه بطريق النقض استقلا . مادة ٢١٢ مرافعات .

٢١٣ - النص في المادة ٢١٢ من قانون المرافعات - وعلى ما أوضحت منه المذكرة الإيضاحية - ان المشرع وضع قاعدة عامة تقضى بعدم جواز الطعن على استقلال في الأحكام الصادرة أثناء سير الخصومة قبل الحكم النهائي المنهى لها وذلك فيما عدا الأحكام الوقتية والمستعجلة والصادرة بوقف الدعوى وكذلك الأحكام التى تصدر في شق من الموضوع متى كانت قابلة للتنفيذ الجبرى ، ورائد المشرع في ذلك هو الرغبة في منع تقطيع أوصال القضية الواحدة وتوزيعها بين مختلف المحاكم وما قد يترتب على ذلك من تعويق الفصل في موضوع الدعوى وما ينجم عنه حثا في زيادة نفقات التقاضي ، واذا كان الحكم المطعون فيه قد صدر بإلغاء قضاء محكمة أول درجة في الدعوى رقم ورفض دعوى الطاعنين بصحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ . . . على سند من القول بأن البيع صوري يستر وصية وكان هذا الحكم لا ينتهى به الخصومة الأصلية كلها المرددة بين طرفي

التداعي في مطلب القضاء بتثبيت ملكية المطعون ضدهم لاتصيتهم المراثية في المقارنات المتخلطة تركة عن مورث الطرفين موضوع الدعوى رقم والتي ضمت اليها دعوى صحة ونفاذ عقد البيع ، ولئن كان الاصل ان ضد الدعويين المختلفين سببا وموضوعا تسهيلا للاجراءات لا يترتب عليه ان تنقد كل منهما استقلالها ولو اتحد الخصوم فيها الا انه لما كانت دعوى صحة التعلق المصادر فيها الحكم المطعون فيه لا تعدو في الحقيقة الا ان تكون دفاعا واردا في دعوى ثبوت الملكية قوامه ان تصرف المورث للطاعنين بمعد البيع حال حياته هو تصرف صحيح منجز من شأنه ان يخرج القدر المبيع من تركته ولا يعتبر مالا مورثا عنه بما مؤداه ان يكون النزاع الدائر حول الملكية هو أسس المنازعة في الدعويين ، وينبنى على ذلك اندماج دعوى صحة ونفاذ عقد البيع في دعوى ثبوت الملكية وفقدان كل منهما استقلالها عن الاخرى ومبرورتهما خصومة واحدة ، ويصبح الاعتداد في خصوص الطعن بالحكم المنتهى للخصومة كلها في دعوى ثبوت الملكية . لما كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه لا يكون منه للخصومة كلها كذلك فانه ليس من الاحكام التي استثنيتها — على سبيل الحصر — المادة ٢١٢ من قانون المرافعات ، ومن ثم يكون الطعن فيه على استقلال غير جائز . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٨ طعن ٨٥٧ س ٤٦ ق) .

القضاء بصحة ونفاذ عقد البيع وتحديد جلسة مناقشة الطرفين في طلب التعويض . الطعن فيه على استقلال غير جائز .
 ٢١٤ — اذ كان موضوع الخصومة قد تحدد بطلبات المطعون عليهم من اثنائي الى العاشرة وهي صحة ونفاذ عقد البيع المؤرخ ١٩٦٢/٩/١٨ والزام الباتمين متضامنين بان يدفعوا لهم تعويضا قدره ٥٠٠٠ جنيه عن عدم تنفيذ التزامهم بنقل الملكية ، وكان الحكم المطعون فيه قد اقتصر على القضاء في طلب صحة ونفاذ العقد وابقى الفصل في طلب التعويض ، وهو حكم غير منه للخصومة كلها اذ مازال على محكمة الاستئناف بعد مسدوره ان تمضي في نظر طلب التعويض المطروح عليها ، كما ان الحكم المطعون فيه ليس من بين الاحكام الاخرى التي حددتها المادة ٢١٢ بسلفة الذكر على سبيل الحصر واجازت الطعن فيها على استقلال ، لما كان ذلك فان الطعن فيه يكون غير جائز . (نقض ١٩٧٨/٣/١٤ طعن ٢٦٧ س ٤٤ ق) .

ضم الدعويين المختلفين سببا وموضوعا لا يفقد كلا منهما استقلاله .
 الامر بضم دعوى صحة عقد الى دعوى تزوير اصلية عن ذات العقد .
 اثره . اندماج الدعويين . الفصل في التزوير في هذه الحالة . قضاء صادر
 قبل الفصل في موضوع صحة العقد . عدم جواز الطعن فيه باستقلال .
 م ٢٧٨ مرافعت سابق . نقض الحكم الصادر برفض الدفع بعدم جواز
 الاستئناف هذا القضاء . اثره . نقض للحكم الصادر من بعد برد ويطالن
 عقد البيع .

٢١٥ — انه وان كان ضم الدعويين المختلفين سببا وموضوعا الى
 بعضهما تسهila للاجراءات لا يترتب عليه اندماج الواحدة في الاخرى بحيث
 تفقد كل منهما استقلالها ولو اتحد الخصوم فيهما ، الا ان الامر يخطف اذا
 كان الطلـب في احدي القضيتين المضمومتين هو ذات الطلب في القضية
 الاخرى ، فاذا كان الثابت ان محكمة الموضوع بعد ان ضمت الدعويين
 انتهت الى ان عقد البيع في دعوى صحة العقد هو بذاته العقد موضوع
 دعوى التزوير الاصلية ، وكانت دعوى صحة العقد هي الوجه الآخر
 لدعوى بطلانه ، فان الاندماج يتم بين الدعويين ، ويترتب عليه ان يصير
 الادعاء بالتزوير واحدا فيهما ، والفصل فيه هو قضاء صادر قبل الفصل في
 موضوع صحة العقد ، غير انه للخصومة فلا يجوز الطعن فيه على
 استقلال عملا بنص المادة ٣٧٨ من قانون المرافعات السابق ، واذا خالف
 الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقضى برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف
 عن الحكم الصادر في الادعاء بالتزوير ، فانه يكون قد خالف القانون ، واذا
 كان هذا الحكم اسسا للحكم الصادر برد ويطالن عقد البيع ، فانه يترتب
 على نقض الحكم الاول نقض الحكم اللاحق . (نقض ١٩٧٣/٦/٢٨ طعن
 ٣٧٢ من ٢٨ ق) .

دعوى صحة ونفاذ العقد ودعوى فسخه

دعوى صحة ونفاذ العقد ودعوى الفسخ . وجهان لتزاع ولحد .
 التوكيل الصادر للمحامي في احدهما . انصرافه الى التزاع في الدعويين .
 ٢١٦ — اذ كان الثابت ان سند التوكيل قد ذكر به انه خاص بالقضية
 المنظورة امام محكمة النقض ولما كان التزاع المطروح في الطعن خلافا بعقد

واحد رنمت بشكته دعويان احداها بتسغه والاخرى بصحته ونفاذه وكا
البين ان دعوى نسخ العقد والدعوى التى تستهدف تنفيذها بنقل الملكية
الى المشتري فيه تعبران فى حقيقتهما وجهين لنزاع واحد فان تخصيص
الوكالة بالقضية المنظورة امام محكمة النقص انما ينصرف الى النزاع المنطوق
بالعقد بوجهيه تنفيذه او نسجه ومن ثم يكون الدفع — بعدم قبول الطعن
لرئيسه من غير دى صفة — متعين الرضى . (نقض ١٩٧٨/١٢/٢٧ طعن
١٣٧ س ٤٨ ق) .

**الحكم نهائيا برفض دعوى نسخ العقد لوفاء المشتري بالثمن . عدم
جواز التارة المتزاغة بشأن الوفاء فى دعوى صحة ونفاذ العقد ذاته . لا يغير
من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين .**

٢١٧ — اذ كانت الدعوى قد اقيمت بنسخ عقد البيع موضوع الدعوى
تأسيسا على تخلف المظعون ضده عن تنفيذ التزامه بدفع الثمن وقضى نهائيا
برفضها فى الاستئناف الذى بت فى امر الباقى من الثمن ورفض طلب النسخ
لوفاء المظعون ضده به فان هنا القضاء يحوز قوة الامر المقضى فى شأن طلب
الطلبات الفسخ لتخلف المشتري عن تنفيذ التزامه بدفع الثمن ويمنع
الخصوم انفسهم من التنازع فى هذه المسألة بالدعوى الراضة ولو باذنة
قانونية او واقعية لم يسبق اثارتها فى الدعوى الاولى او اثرت ولم يبحثها
الحكم الصادر فيها ويتعين على الحكم المظعون فيه ان يقتيد فى فصلته بين
الخصوم انفسهم فى شأن تلك المسألة التى قضى فيها الحكم الاول ولا يغير
من ذلك اختلاف الطلبات فى الدعويين وكونها فى الدعوى المائلة صحة
العقود ونفاذه وفى الاولى نسخ العقد . (نقض ١٩٧٨/١٢/٢٧ طعن
١٣٧ س ٤٨ ق) .

اختلاف دعوى صحة العقد عن دعوى الفسخ سببا وموضوعا .

٢١٨ — تختلف دعوى صحة العقد عن دعوى الفسخ سببا وموضوعا
للحكم نهائيا بصحة العقد دون فصل فى امر الباقى من الثمن — لا يمنع
البائع من المطالبة به او طلب نسخ العقد بدعوى جديدة . (نقض
١٩٧٠/٢/٢٦ طعن ٥٧٠ س ٣٥ ق) .

١٤٧- تقديم عقد صلح في دعوى صحة التعاقد .

للخصوم في دعوى صحة التعاقد ، أن يتقدموا بالجلسة الى المحكمة بمقد صلح يبرم فيها بينهم متضمنة عقد البيع موضوع الدعوى ، وذلك لاحاقه بمحضرات الجلسة ويجعله في قوة السند التنفيذي واعتباره - متى قررت المحكمة ذلك ، فانها تكون قد صحقت على عقد الصلح ، وحينئذ لا تكون قد فصلت في خصومة وانما تكون قد قبلت بعمل الموثق ، ولذلك فان الحكم الصادر منها في هذا الشأن لا يعدو ان يكون اثباتا لاتفاق فلا يحوز هذا الحكم حجية للشيء المحكوم فيه وان كان يعطى شكل الاحكام عند اثباته ، مفاد ذلك انه يجوز الطعن على هذا الاتفاق بالصورية والابطال والافاء وفقا للاحكام المقررة في شأن العقود .

ويجب للقضاء بالحقاق عقد الصلح بمحضر الجلسة ، ان يحضر جميع اطرافه ويطلبون ذلك ، فان تخلف أحدهم او رفض الحاقه بمحضر الجلسة امتنع ذلك واصبح الصلح مستندا من مستندات الدعوى ، كما يجب الا يكون هناك خصم قد تدخل في الدعوى تدخلا هجوميا اذ يتعين الفصل في ادعائه أولا فان رفضت المحكمة هذا الادعاء كان لها الحق عقد الصلح بمحضر الجلسة وفي هذه الحالة تصدر حكما مسببا لبيان الاستبعاد التي أدت الى رفض طلبات التدخل . ومفاد الحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة ان المحكمة قد تحققت من توافر شروط قبول الدعوى ولذلك فهي تنصدي لها بحكم يحسم النزاع وان تمثل في الحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة ، اما ان تبين للمحكمة انتفاء شروط قبول الدعوى ، كما لو كان البائع للبائع لم يسجن عقده او لم يكن مختصا في الدعوى ، او ان ملكية المبيع انتقلت الى الغير ، ففي هذه الحالات يحظر على المحكمة الحاق عقد الصلح بمحضر الجلسة وتلتزم بالقضاء بعدم قبول الدعوى ، ويدينه ان المحكمة لا تلحق عقسده الصلح بمحضر الجلسة الا اذا كانت مختصة بنظر الدعوى .

ويصبح العقد الذي صحقت عليه المحكمة هو عقد البيع النهائي ومن ثم يكون قانون المتعاقدين وان كانت الملكية لا تنتقل الا بتسجيله ، انظر رقم ١٤٧ فيما تقدم .

المصروفات في دعوى صحة التمسك

ادخل الطاعة في الدعوى للحكم في مواجهتها . منازعتها في الدعوى .
اثره . وجوب إلزامها بالمصروفات عند القضاء ضدها في المنازعة .

٢١٦ - النص في المادة ١٨٤ من قانون المرافعات على أنه « يجب على المحكمة عند إصدار الحكم الذي تنتهي به الخصومة إلبها أن تعيّن من تلقاء نفسها في مصاريف الدعوى ويحكم بمصاريف الدعوى على الخصم المحكوم عليه فيها ... » يدل على أن المحكمة تحكم في مصاريف الدعوى من تلقاء نفسها ولو لم يطلب منها ذلك أحد من الخصوم ، وتلزم بها خاسر التقاضي وهو من رغبها أو دفعها بغير حق ، لما كان ذلك وكلفت الطاعة قد تدخلت في الدعوى ليصدر الحكم في مواجهتها إلا أنها لم تقف عند هذا الحد ، بل نازعت المظنون عليها الأولى في حقها وطلبت أن تحكم برفض دعواها ، فإنها بذلك تكون خصما ذا شأن في الدعوى ، وإذا انتهى الحكم إلى إحضار مزاعمها والقضاء ضدها بطلبات المظنون عليها الأولى فذلك حسبه لإلزامها بالمصروفات . (نقض ١٦٧٨/١/١٧ طعن ٧٧٦ من ٤٣ ق) .

عدم تسليم المدعى عليها في دعوى صحة التمسك بالحق المدعى به قبل رفع الدعوى . القضاء بإلزامها بالمصروفات . لا خطأ .

٢٢٠ - دفع الطاعة بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، بالإضافة إلى طلبها إرجاء قياس مساحة العقار المبيع إلى وقت لاحق للحكم بصحة ونفاذ عقد البيع بمعرفة شخص معين حددته ، كاف للقول بأنّها لم تسلم بالحق المدعى به - صحة التمسك - قبل رفع الدعوى ولعدم إعمال ما نصت عليه المادة ١٨٥ من قانون المرافعات في هذا الشأن ومن ثم فإن الحكم المظنون فيه إذ أقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي فيها قضى به من إلزامها بالمصروفات بناء على أنها نازعت المظنون ضده أمام محكمة أول درجة ، لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه وتلويله . (نقض ١٦٧٧/٤/٢٠ طعن ١٥ من ٤٣ ق) .

دعوى صحة التمسك . استناد الحكم في إلزام البائع بالمصروفات إلى عدم حضوره أمام محكمة أول درجة وإلى نص المادة ١/٢٥٧ من المرافعات سابق . لا خطأ . علة ذلك .

٢٢١ - اذ يبين من الحكم المطعون فيه انه اقليم قضاءه بالزام الطاعن بما يخصه من مصروفات الدعوى المرغوة من المطعون عليهما بصحة وندى عقد البيع على انه لم يباشر الى الحضور اقليم محكمة اول درجة بعد ان رفعت عليه الدعوى للموافقة على طلبات المطعون عليهما وانما انتظر الى ان نصل فيها مما مناده ان المحكمة اعتبرت ان الطاعن قد تخلف عن تنفيذ التزامه بحملته بالمصروفات ، كما ان الحكم اخل في هذا الخصوص الى اسلب الحكم الابتدائي ويبين منها ان المحكمة حملت الطاعن وورثة البائع الآخر مصروفات الدعوى مبالا بنص المادة ١/٢٥٧ من قانون المرافعات السابق ومقتضاها انه يحكم بمصروفات الدعوى على من خسرهما ولما كانت هذه الدعاية تكفى لحمل الحكم في قضاؤه بالزام الطاعن بما يخصه في مصروفات الدعوى ، فان النمي بخطا الحكم لاستناده الى ان الطاعن امتح عن التوقيع على العقد النهائي رغم انذاره يكون غير منتج . (نقض ١٩٧٥/٢/٢٥ طعن ٥٨١ س ٣٩ ق) .

انتقال الملكية بتسجيل الحكم او النشر به :

احالة : انظر الفصل الثالث نيا الى .

اثر عدم القلبية للتجزئة

قضاء محكمة اول درجة ببطالان عقد البيع الصادر من المورث ورفض الدعوى بصحته ونفاذه . موضوع غير قابل للتجزئة . سقوط الخصومة في الاستئناف بالنسبة لبعض المستأنف عليهم . اقره . سقوطها بالنسبة للباقين .

٢٢٢ - اذ كان الثابت ان الطاعنة اقبلت الدعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها من مورث المطعون عليهم ، واخصمت جميع وورثته ، ورفض مورث المطعون عليهم من الرابعة حتى التسعة وكذلك المطعون عليها الماثرة هذه الدعوى ببطالان عقد البيع لان البائع كان فاقد الادراك معوم الارادة وقت التصرف ، وحكم ابتدائيا ببطالان العقد ورفض الدعوى ، فاستأنفت الطاعنة هذا الحكم وقضى بانقطاع سير الخصومة بوفاة المستأنف عليه مورث المطعون عليهم من الرابعة حتى التاسعة وبعد ان

استأنفت الدعوى سرها دفع المطعون عليهم من الرابطة حتى العاشرة
 بسقوط الخصومة لأن المطعون عليهن السليمة والتاسعة والاشيرة ، أين
 بعد انقضاء سنة من تاريخ الحكم بانقطاع سير الخصومة ولعدم اعلان
 المطعون عليه السادس ، ولما كان موضوع الدعوى على هذه الصورة غير
 قابل للتجزئة لأنه يدور حول صحة عقد البيع أو بطلانه ، ولا يتصور أن
 يكون هذا التصرف باطلا بالنسبة لمن دفع بسقوط الخصومة من ورثة الماتح
 لأن الحكم الابتدائي ببطلان العقد يصبح نهائيا بالنسبة لهم طبقا لنص المادة
 ١٢٨ من قانون المرافعات ، وأن يعتبر ذات التصرف صحيحا بالنسبة لمن لم
 يدفع منهم بسقوط الخصومة مع أنهم جميعا سواء في المركز القانوني ماداموا
 قد اختلفوا بهذه الصفة ولا يحتل الفصل في الطعن على التصرف غير
 حل واحد . لما كان ذلك فان سقوط الخصومة بالنسبة لبعض المستأنف عليهم
 يترتب عليه سقوطها بالنسبة للباقين . (نقض ١٩٧٧/٣/٢٢ طعن
 ٤٥٢ من ٤٢ ق) .

**دعوى صحة التعاقد . دفع ورثة الماتح ببطلان العقد لصدوره من
 المورث وهو في حالة عته شائعة ويعلمها المشتري . موضوع غير قابل
 للتجزئة .**

٢٢٣ — اذ كان الثابت أن مورث الطاعنين أنكر توقيعه على عقد
 البيع موضوع الدعوى ولما حكم ابتدائيا بصحته وتفاذه استأنف ذلك الحكم
 وتمسك بدفاعه السابق ثم انقطع سير الخصومة بمعد ونفاذ وبعد ان
 استأنفت الدعوى سرها دفع الطاعنان الاول والثاني ببطلان ذلك العقد
 لصدوره من مورثها وهو في حالة عته شائعة يعلمها المطعون عليه الاول
 — المشتري — ومن ثم فان موضوع الدعوى على هذه الصورة يكون غير
 قابل للتجزئة لأنه يدور حول صحة العقد أو بطلانه ولا يحتل الفصل فيه
 غير حل واحد ، اذ لا يتصور أن يكون هذا التصرف باطلا بالنسبة لمن تمسك
 ببطلانه ويكون في نفس الوقت صحيحا بالنسبة لمن ترك الخصومة في الطعن .
 لما يترتب على الترك في هذه الحالة من صيرورة الحكم النهائي بصحة العقد
 باطلا . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ٣٦ من ٤٢ ق) .

القضاء في دعوى الوراثة بصحة ونفاذ عقد البيع ورفض دعوى الخصم بطلانه . موضوع غير قابل للتجزئة . اعتبار الاستئناف كإن لم يكن بالنسبة لمن لم يعلن من المستأنف عليهم في الميعاد المحدد . اثره . اعتباره كذلك بالنسبة لباقي المستأنف عليهم . علة ذلك .

٢٢٤ - اذ كان الثابت أن مورثة المظنون عليهم اقامت دعواها بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لها من المحجور عليه بينما اقام الطاعن بصفته قتيبا على المحجور عليه دعواه بطلان عقد البيع المذكور لأن البائع لم يبرم العقد الا لأن مورثة المظنون عليهم استغلت فيه طيشا بينا وهوى جليها ولأن التصرف صدر منه وهو سفيه نتيجة الاستغلال والتواطؤ ، وقررت المحكمة ضم الدعوى الثانية الى الاولى ليصدر فيهما حكم واحد للارتباط وقفت بمصلحة الدعوى الى التحقيق ليثبت القيم على المحجور عليه أن عقد البيع صدر نتيجة استغلال ثم حكمت بصحة ونفاذ العقد ورفض دعوى البطلان فاستأنف الطاعن بصفته هذا الحكم ودفع المظنون عليهما الثاني والخامس باعتبار الاستئناف كإن لم يكن لأن الطاعن لم يعلنها اعلانا صحيحا خلال ثلاثة اشهر من تاريخ تقديم صحيفة الاستئناف الى قلم كتاب المحكمة ولما كان موضوع الدعوى على هذه الصورة غير قابل للتجزئة لأنه يدور حول صحة البيع او بطلانه ولا يتصور أن يكون هذا التصرف صحيحا بالنسبة لمن اعتبر الاستئناف كإن لم يكن بالنسبة لها من بين ورثة المشتري ، وأن يعتبر ذات التصرف باطلا بالنسبة للباقيين مع أنهم جميعا ورثة وهم سواء في المركز القانوني مادام قد اقتصروا بهذه الصفة ، ولا يحتل للفصل في الطعن على التصرف غير حل واحد . لما كان ذلك فإن اعتبار الاستئناف كإن لم يكن بالنسبة للمظنون عليهما الثاني والخامس يستتبع اعتباره كإن لم يكن بالنسبة لباقي المظنون عليهم . (نقض ١٧٧/٥/١٧ طعن ٦٩٨ س ٢٤٢) .

تسك ورثة الطاعن البايع المحكوم عليهم بأن العقد المحكوم بصحته ونفاذه هو عقد هبة باطل لعدم استيفائه الشكل الرسمي في موضوع غير قابل للتقسام . بطلان الطعن بالنسبة لأحد الورثة . لا يحول دون قيامه بالنسبة للآخرين . علة ذلك .

٢٢٥ — متى كان موضوع التداوى التزاما غير قابل للتقسيم كلها هو الشئ في طلب بطلان عقد هبة لعدم استيفائه الشكل المرسوم فيه — طبقا للفترة الاولى من المادة ٢٠٢ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — اذا تعدد الدائتون او تعدد ورثة الدائن جاز لكل منهم ان يطلب بلاء الالتزام كليا ومؤدى هذا ان الطاعنين وهم ورثة للدائن اى من له التمسك ببطلان الزامه بالمقد باعتبارهم هبة لم تتخذ الشكل المسمى ان يتمسكوا بهذا البطلان مجتمعين او منفردين وينبى على هذا ان بطلان الطعن من واحد او اكثر منهم لا يحول دون قبليه متى صح بالنسبة لطاعن آخر او اكثر منهم ، اذ كان ذلك فلا محل لما يثيره الحاضر عن المظنون ضدها من بطلان الطعن برمته لبطلانه بالنسبة لبعض الطاعنين ويكون غير منتج البتة في بطلان الطعن بالنسبة لبعض الطاعنين لعدم ايداع المحامى توكيله عنهم عند تقديم صحيفة الطعن او لصور التوكيل له بعد ذلك طالما يكفى الطعن ممن يصح الطعن منه . (نقض ١٩٧٨/٣/٢٩ طعن ٨٤٣ س ٤٤ ق) .

موضوع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع مما يقبل التجزئة بطبيعته .
علة ذلك .

٢٢٦ — موضوع دعوى صحة ونفاذ عقد بيع اطيان زراعية رغمها المشترى ضد ورثة البائع هو مما يقبل التجزئة بطبيعته ذلك انه قد يصح البيع بالنسبة لمن اقر به من الورثة ولا يصح بالنسبة لمن طعن منهم فيه . (نقض ١٩٦٨/٦/١١ طعن ٢٠٥ س ٢٤ ق) .

عدم وجوب توقيع العقد من محام عند الحكم بصحته ونفاذه

متى جهات النشر المقررى من تسجيل العقود التى تريد قيمتها على ١٥٠٠ ج او التاشير عليها باى اجراء ما لم تكن موقعا عليها من محام مقبل امام المحكمة الابتدائية . م ٨٨ من القانون ٦١ لسنة ١٩٦٨ . عدم سرعان النص على المحاكم عند نظر الدعاوى بصحة ونفاذ هذه العقود .

٢٢٧ — النص في الفترة الاولى من المادة ٨٨ من قانون المحاماة رقم ٦١ لسنة ١٩٦٨ يدل على ان المشرع قصد بهذا النص منح جهات الشئ

المقارن والتوثيق وغيرها من الجبهات التي تقوم بهذا العمل من تسجيل العقود التي تزيد قيمتها على ١٥٠٠ ج أو التصديق أو التفسير عليها بأى إجراء ما لم تكن موقعا عليها من محام مقبول للرافعة أمام المحكم الابتدائية على الاقل ، ومن ثم يؤيد ذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية من تلك المادة بقولها « ويتمين على هذه المكاتب الرجوع لجداول التكلفة الموجودة لديها للتحقق من صفة المحامي ودرجة قيده » لا كان ذلك فان عدم التوقيع من محام على العقد موضوع الدعوى والبالغ قيمته ٢٢٥٠ جنيه لا يحول دون القضاء بصحته ونفاذه . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ٣٦ س ٤٢ ق) .

جواز رفعها من البائع

طلب البائعين الحكم بصحة التعاقد الصادر منها الى المشتري .
القضاء يرفض الدعوى استنادا الى ان البائع لا يملك رفعها دون ان يتنى
الحكم بوجود مصلحة للبائعين في اقلتها . خطأ .

٢٢٨ - لا يحدد القانون الدعاوى التي يجوز رفعها ، وانما يشترط لقبول الدعوى ان يكون لمصاحبها مصلحة قائمة بقهرها القانون ، وتكفي المصلحة المحتملة اذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر محقق أو الاستيثاق لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه . واذا كان للطاعنين قد طلبا بدعواهما الحكم بصحة التعاقد عن عقد البيع الصادر منها الى المطمون عليه ، وتيسكا بقيام مصلحة لهما في الحصول على الحكم ، لان البيع تم ونفا لاحكام قانون اصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ويجب تسجيله ، وانها لن يتمكن قبل التسجيل من قيد حق الابتياز المقرر لهما على العين المباعة وان تكليف الاطيان لا ينتقل الى اسم المطمون عليه الا بعد اتمام التسجيل مما يعرضهما لدفع الضرائب المستحقة على الاطيان ، وكان يبين من الحكم الابتدائى - الذى ايدته واحال الى اسبله الحكم المطمون فيه - انه قضى برفض دعوى الطاعنين استنادا الى ان البائع لا يملك رفع دعوى صحة البيع ، دون ان يتنى الحكم وجود مصلحة للطاعنين في اقلية دعواهما ، فله يكون قد اخطأ في القانون بما يوجب نقضه . (نقض ١٩٧٦/٢/٣٦ طعن ٢٤٦ س ٤٠ ق) . كما قد اثيرنا بهذا الرأى فخلعت به محكمة النقض .

ما يكفى لقبولها

الباعون وخلفهم . لهم التمسك بأن سند ملكيتهم هو وضع يدهم المدة له في ثبوت ملكيته بالتقادم المكسب خلافاً لهم . جواز اعتباره سنداً مصلحة في رفع الدعوى بصحة ونفاذ عقده ليكون الحكم الصادر فيها سنداً للطويلة المكسبة للملكية متى توافرت شروطها . اثر ذلك المشتري منهم نقلاً للملكية وقبلاً للشهر عنه .

من المقرر أن للبائعين وخلفهم أن يتسكوا بوضع يدهم المدة الطويلة المكسبة — متى توافرت لهم شروطها — في مواجهة من يدعى حقاً يعارضهم أي كان سنده وهو ما يجعل بالنظر لظنهم المشتري — مصلحة محققة في رفع الدعوى بصحة ونفاذ عقد مشتراه ليكون الحكم الصادر فيها سنداً له في ثبوت الملكية بوضع اليد بالتقادم المكسب ظلماً للبائعين له ومورثهم — وهو ما يجوز في صحيح القانون اعتباره سنداً نقلاً للملكية وقبلاً للشهر عنه فضلاً من كفايته بذاته سنداً صالحاً للاحتجاج به قبل من ينزعه في ثبوت هذا الحق له أو يدمى عليه بأي حق يعارضه وذلك بدورها غلبة تجيز إقامة الدعوى بصحة ونفاذ العقد وتوجب قبولها . (نقض ١٩٨٣/١/١١ لطنع ٥٣٧ من ٤٢ ق) .

دعوى صحة التمسك . ماهيتها . ثبوت أن البائع للدعوى قضى له بالتصديق على الصلح في دعواه بصحة ونفاذ عقد شرائه . كفاية ذلك لقبول دعواها بصحة العقد .

٢٢٩ . — التصود بدعوى صحة نفاذ البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو تنفيذ التزامات البيع التي من شأنها نقل الملكية إلى المشتري تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية مما يفاده أن المشتري يجب أن يطلبه إذا كان انتقل الملكية إليه وتسجيل الحكم الذي يصدر له في الدعوى مكتين ، وإذا كان الثابت من الأوراق أن الطامن — البائع — كان قد أقام دعوى ضد البائع له بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر إليه وقضى فيها بالحاقق عقد الصلح المبرم بين الطامن والبائع له بحضور الجلسة وأثبت محتواه فيه وجعله في قوة

السند التنفيذي فإن حسب المطعون عليها — المشتري من الطاعن — ذلك حتى تكون دعواها بصحة عقدها مقبولة لأنه إذا ما سجل الحكم الصادر للطاعن انتقلت الملكية اليه ويصبح تسجيل الحكم الصادر لها ممكنا .
(نقض ١٩٧٦/١٢/٢١ طعن ٣٦٩ من ٤٢ ق) .

القضاء بصحة التعاقد . شرطه . ان يكون بهند ملكية البائع مسجلا .

٢٢٠ — من المقرر ان الملكية لا تنتقل الا بالتسجيل وان المشتري لا يجاب الى طلب الحكم بصحة عقده الا اذا كان انتقال الملكية اليه ممكنا وهو في حالة عدم تسجيل العقود الصادرة لن باع له غير ممكن . (نقض

الطلب المقدم للشهر العقاري . القضاء بعدم اعتباره دليلا كايلا مكتوبا على عقد البيع المطلوب الحكم بصحته ونفاذه وعلى وفاء المشتري بالتثمين لخلوه من بيان شروط البيع وكيفية اداء الثمن وما دفع منه وما التزم به كل من الطرفين . لا خطأ .

٢٢١ — اذ كان الحكم لم يعتبر الطلب المقدم للشهر العقاري دليلا كايلا مكتوبا على عقد البيع الذي طلبت الطاعنة القضاء بصحته ونفاذه وعلى وفائها بشئ حصتها في البيع لان هذا الطلب قد خلا من بيان شروط البيع وكيفية اداء الثمن وما اذا كان قد دفع منه شيء او لم يدفع والالتزامات التي التزم بها كل من عاقديه فإن الحكم لا يكون قد اخطأ في تطبيق القانون .
(نقض ١٩٦٧/٢/٢٠ طعن ٢٤٤ من ٢٢ ق) .

التدخل فيها

التدخل الاختصاصي في دعوى صحة التعاقد بطلب رفضها . وجوب الفصل في طلب التدخل قبل القضاء بصحة التعاقد او قبول الصلح بشأنه .

٢٢٢ — تسلك المتدخلة في دعوى صحة التعاقد بطلب رفض الدعوى بطلان عقد البيع ، يعد تدخلا اختصاصيا تطلب به المتدخلة لنفسها حق ذاتيا مرتبطا بالدعوى الاسمية ويتعين على المحكمة الا تقضى بصحة التعاقد او تقبل الصلح بشأنه الا بعد الفصل في طلب التدخل ورفضها او قبولها ، اعتبارا بان هذا البحث هو مما يدخل في صميم الدعوى المطروحة ، وعلى

أساس أن الحكم الذي يصدر بصحة التعاقد أو بالحق المصلح المبرم يحضر الجلسة بنوط بالتحقيق من عدم سلامة دعوى الخصم المتدخل ، إما كان السبب وسواء كان مرده إلى تظف الصفة أو إلى عسك الادعاء .
(نقض ١٩٧٥/٢/١٢ طعن ٥٩ س ٣٩ ق) .

دعوى صحة التعاقد . عدم جعالة طلب التدخل في أن الاطيان المبيعة
اليه من نفس البائع لا تدخل في الاطيان موضوع تلك الدعوى ، وإن ملكة
البائع تتسع للمصلحة الواردة في العقدين . القضاء بصحة العقد على هذا
الانهاض . كفايته للقضاء بعدم قبول التدخل .

٢٣٢ — متى كان الطامن — طالب التدخل في دعوى صحة التعاقد —
لا يجادل في أن الاطيان التي اشتراها لا تدخل في الاطيان موضوع عقد البيع
الصادر إلى المطمون عليه الاول — المدعى في دعوى صحة التعاقد — وإن
ملكه البائع لها كما حدثتها البيئلت المسلحة الواردة بصحيفة الدعوى
تتسع للمصلحة الواردة في كل من العقدين ، وكان الحكم المطمون فيه قد
قضى بصحة ونفذ عقد المطمون عليه الاول على مقتضى هذه البيئلت ، فإن
ذلك حسب لاقلة قضائه بعدم قبول الطامن خصما ثالثا في الدعوى .
(نقض ١٩٧٢/١٢/٢٠ طعن ٣٧ س ٣٨ ق) .

التدخل في دعوى صحة التعاقد . تمسك طالب التدخل بملكته للمين
المبيعة . هو تدخل اختصامى . عدم جواز الحكم بصحة التعاقد أو قبول
المصلح بشقه قبل الفصل في موضوع طلب التدخل .

٢٣٤ — تمسك طالب التدخل في دعوى صحة التعاقد بأنهم هم المالكين
للأطيان المبيعة ، يعد تدخلا اختصاميا يطلب به المتدخلون حقا ذاتيا لأنفسهم ،
ويوجب على المحكمة المنظورة أمامها الدعوى قبول تدخلهم باعتباره مرتبطا
بالدعوى الأصلية . ويتعين عليها ألا تحكم بصحة التعاقد أو تقبل الصئح
بشاقه إلا بعد الفصل في موضوع طلبهم ، وذلك باعتبار أن هذا البحث هو
مما يدخل في صميم الدعوى المطروحة عليها ، وعلى أساس أن الحكم الذي
تصدره المحكمة بصحة التعاقد أو بالحق المصلح المبرم بشاقه يحضر

الجلسة ، يتوقف على التحقق من عدم سلامة ادعاء المتخذين . (نقض ١٢٧٠/٢/٢ طعن ٥٠٥ من ٢٥ ق) .

دعوى صحة التعاقد . رفض المحكة طلب المتخذين — للشفعاء —
بوقفها لو تحقق ما دفعوا به من صورة عقد البيع ، استنادا الى ان الدفع
مطروح في دعوى الشفعة . بحث صورة العقد في دعوى الشفعة . لا يعد
مخالفة للحكم السابق الصادر بصحته ونفاذه .

٢٢٥ — لأن كان قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر الى الطاعنين
— المشتريين ، الا انه وقد ضمن الحكم لسبيله رفض طلب المتخذين
— للشفعاء — بوقف دعوى صحة التعاقد حتى يفصل نهائيا في دعوى
الشفعة ، ورفض طلبهم بإحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات صورة ذلك
العقد لأنه تصد به للتحليل لحرمته من حقهم في اخذ العقار المبيع
بالشفعة ، واستند الحكم في ذلك الى ان الدفع بالصورية الذي يثيرونه هو
ما يدخل في دعوى الشفعة ومطروح فيها ، لأن الشفعاء بصحة عقد البيع
المشتر اليه لم يفصل بذلك في طلب الصورية على وجه يحتاج به المطعون
عليهم — الشفعاء — طالما انه قد صرح بعدم الادلاء برأيه في هذا الطلب ،
مقررا انه خارج نطاق الدعوى المروضة عليه ، ولا يعتبر الحكم المطعون
فيه — الصادر في دعوى الشفعة — لاذ عرض لبحث صورة العقد المشار
اليه ، مخالفا للحكم السابق الصادر بصحته ونفاذه . (نقض ١٢٧٠/٤/١٤)
طعن ٦٠ من ٣٦ ق) .

الاختصاص بها

دعوى صحة ونفاذ عقد بيع تريد قيمته على ٢٥٠ ج . تضمنها طلب
صحة التعاقد عن عقود البيع الصادرة عن ذات القدر للبائع له . امتداد
اختصاص المحكة الابتدائية الى هذه للطبقت المرتبطة بها تكن قيمتها .
الحكم الصادر في الدعوى الاسمية والطلبات المرتبطة . جواز استئنافه .
في ذلك .

٢٢٦ — متى كان الطاعن قد اقام دعواه أمام المحكة الابتدائية بطلب
صحة ونفاذ عقد البيع الصادر له من المطعون ضدهما الاول والثاني والذي

تزيد قيمته على مئتين وخمسين جنيتها ، وتوطئة لذلك طلب بصحة التعاقد عن عقود البيع الثلاثة عن ذات القدر الصادرة للبائعين له حتى يمتنى له تسجيل الحكم الصادر بصحة ونفاذ هذه العقود وانتقال الملكية اليه ، وكان اختصار المشتري - في دعوى صحة التعاقد - البائع للبائع له - ومعنى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - متعينا حتى يجلب الى طلبه الحكم بصحة ونفاذ عقده والا كتبت دعواه به - قيل ان يسجل البائع له عقد شرائه - غير مقبولة . اذ كان ذلك ، فان طلبات الطاعن التي ضمنها دعواه بصحة التعاقد عن عقود البيع الصادرة للبائعين له تعتبر بهذه المثابة مرتبطة بطلبه الاصلى بصحة التعاقد عن عقده وتختص المحكمة الابتدائية بالحكم ابتدائيا بالنظر فيها تبعا وامتدادا لاختصاصها بالنظر فيه . وذلك عملا بنص النقرة الثالثة من المادة ٤٧ من قانون المرافعات التي تقضى باختصاص المحكمة الابتدائية بالحكم في الطلبات المرتبطة بالطلب الاصلى مهما تكن قيمتها او نوعها - اذ هي المحكمة ذات الاختصاص العام في النظام القضائي ومعنى كانت مختصة بالنظر في طلب ما فان اختصاصها هذا يمتد الى ما عساه ان يكون مرتبطا به من طلبات اخرى ولو كانت مما يدخل في الاختصاص القبي او النوعي للقاضي الجزئي ، ويكون حكمها الصادر في الطلب الاصلى الذي تجاوز قيمته النصاب المنتهئ للمحكمة الابتدائية - وفي الطلبات المرتبطة به جائزا استئنائه اذ العبرة في تقدير قيمة الدعوى في هذه الحالة بقيمة الطلب الاصلى وحده ولا يكون للطلبات المرتبطة به تقدير مستقل عنه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف لقلة النصاب بالنسبة لطلبات الطاعن صحة ونفاذ عقود البيع الثلاثة الصادرة للبائعين له باعتبار ان كل طلب من هذه الطلبات نال من سبب قانوني مستقل عن الآخر فتقدر قيمة الدعوى بقيمة كل طلب على حده دون نظر الى قيمة الطلب الاصلى وارتباط هذه الطلبات به وقد ترتب على ذلك ان حجب الحكم نفسه عن التعرض لدفاع الطاعن الذي اثاره بشأنها في موضوع استئنائه واسس على اعتبار الحكم المستأنف نهائيا في هذا الخصوص قضاءه برفض الاستئناف بالنسبة لطلب الطاعن الحكم بصحة ونفاذ عقده هو استنادا الى انه قد اخفق في اثبات ملكية

البائعين له غايته يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابه قصور بما يجب
نقضه . (نقض ١٩٧٥/٦/٣٠ طعن ٣٢ س ٤١ ق) .

الدعوى الشخصية العقارية تستند الى حق شخصي ويطلب بها
تقرير حق عيني على عقار او اكتساب هذا الحق . دعوى صحة التملك من
الدعوى الشخصية العقارية ، الاختصاص المطلق لهذه الدعوى مقفود
للمحكمة التي يقع بدائرتها المقر او موطن المدعى عليه .

— الدعوى الشخصية العقارية هي الدعوى التي تستند الى حق
شخصي ويطلب بها تقرير حق عيني على عقار او اكتساب هذا الحق ومن
ذلك الدعوى التي يرغمها المشتري بمقتضى مسجل ويطلب بها الحكم على
البائع بصحة التعاقد ، وقد راع الشارع هذا ازدواج في تكوين الدعوى
وملأها حينها جعل الاختصاص المطلق للدعوى الشخصية العقارية —
وفقا للمادة ٥٦ مرائعات قديم — مقفودا للمحكمة التي يقع في دائرتها
المقر او موطن المدعى عليه . (نقض ١٩٦٣/٢/٢١ طعن ٢٦١ س ٢٨ ق)

تقسيم قيمتها

موافقة البائعين على خروج القدر المبيع من ملكيتهم قبل قسمتها .
مقتضاه . اتجاه ارادة المتاعدين الى اعتبار الصفقة وحدة لا تقبل التجزئة .
عدم استبعاد الاطيان المبيعة قبل وقوع القسمة . البيع صحيح نافذ قبل
البائعين جميعا حتى اذا وقع القدر المبيع في نصيب واحد منهم . الاخير
الرجوع على البائعين طبقا للقواعد المقررة .

٢٣٧ — اذ كان البيع قد ورد على حصة بخرزة ومحددة التزم الباعون
بمستزالتها من الاعيان الموقوفة قبل قسمتها ، فان غدا ذلك ان الطامنة
(البائعة الاولى) وشركاءها وافقوا على ان يخرج القدر المبيع من ملكيتهم قبل
قسمتها بحيث لا يخل في اية قسمة تجري بينهم فيما بعد ، مما يقتضاه ان
الصفقة — في مقصود المتاعدين — وحدة قائمة بذاتها لا يمكن تقريتها على
المشتري ، وان الالتزام في مفهوم ارادتهما ووفق الفرض الذي رهبا اليه
لا يجوز تنفيذه مقسما ، بل يجب تنفيذه باعتباره كلاً غير قابل للتجزئة ، ومن
ثم اذا لم يكن قد جرى استبعاد الاطيان المبيعة قبل وقوع القسمة فان البيع

الصادر الى المشتري — المطمون ضد الاول — يكون صحيحا ونافذا قبل
الباثمين جميعا ايا كتلت النتيجة التي يترتب عليها قسمة الاطيان حتى ولو
وقع القدر المبيع في نصيب واحد منهم ، وهذا الشريك وشركته في الرجوع
على باثي شركته طبقا للقواعد المقررة قانونا . (نقض ١٩٧٢/٤/٢٩ طعن
٢٨٦ من ٣٧ ق) .

المبرة بمقدار المبيع للوارد بالمقد

تحديد الاطيان المحكوم باثبات صحة التعاقد عنها . المبرة فيه بما
ورد في العقد لا بما ورد في الصحيفة . لحالة الحكم في تعيين الاطيان المبيعة
الى كل من العقد والصحيفة . عدم منازعة الطاعن — طالب التدخل — في
صحة ما تضمنته الصحيفة من ان تلك الاطيان شساعة في قدر كبير ، وان
الباقى من هذا القدر يتسع لشمول الاطيان المبيعة اليه من نفس البائع .
انتمى على الحكم بالتقصير في تحديد القدر المبيع والاخلال بحق الدفاع
لا محل له .

٢٢٨ — المبرة في تحديد الاطيان — اى في تعيين المبيع — المحكوم
باثبات صحة التعاقد منها هي بما ورد من ذلك في العقد الذي بيعت بموجبيه ،
لا بما يكون قد ورد في صحيفة دعوى صحة التعاقد . واذا كان يبين من
الرجوع الى الحكم المطمون فيه انه اُحِل في تعيين المبيع الى عقد البيع
وملحقه والى صحيفة الدعوى كذلك ، وكان الطاعن — طالب التدخل في
الدعوى — لا ينازع في صحة البيانات الواردة في هذه الصحيفة من ان
الاطيان المبيعة الى المطمون عليه الاول — المدعى في دعوى صحة التعاقد —
تقع مشاعه في ولن للباقى من هذا القدر يشع لان يشمل الاطيان
التي ورد عليها عقد البيع الصادر اليه ، فان انتمى على الحكم المطمون
فيه بالتقصير في تحديد القدر المبيع والاخلال بحق دفاع الطاعن يكون على
غير اساس . (نقض ١٩٧٢/١٢/٢٠ طعن ٣٧٠ من ٢٨ ق) .

عدم اشتراط توقيع المشتري على العقد

دفع المشتري الثمن الى البايع . تسلمه العقد الموقع من هذا الآخر .
تمسك وارث المشتري بهذا العقد واقبالته للدعوى على البايع بصحته

ونفاذه . اعتبار الحكم ذلك قبولاً من المشتري للبيع يفنى عن توقيعه على العقد لا خطأ ولا قصور .

٢٣٩ — متى كان الحكم المطعون فيه قد قضى بمسح عقد البيع تأسيساً على أنه قد توافرت له أركان انعقاده بجمع مورث المظنون ضدها — المشتري — الثمن كبلال إلى الطاعة — الباقية — وتسليم العقد الموقع عليه منها ، وتسك المظنون ضدها — الوارثة للمشتري — بهذا العقد في مواجهة الباقية ، وأقبلتها عليها الدعوى بصحته ونفاذه مما مؤداه أن الحكم اعتبر ذلك قبولاً من المشتري للبيع ، يفنى عن توقيعه على العقد فلن هذا من الحكم يكون لا خطأ فيه ولا قصور . (نقض ١٩٧٣/١٢/١٨ طعن ٢٣٩ من ٢٨ ق) .

أثر عدم الوفاء بيبقى الثمن

انظر فيما يلي ، التراجم المشتري ، خاصة أرقام ٢٨١ ، ٢٨٩ ، ٢٩٠ ، ٢٩٣ ، ٢٩٤ ، ٤٠٧ ، ٤٠٨ ، ٤١١ ، ٤١٢ ، ٤٢٣ ، ٤٢٤ ، ٤٢٥ ، ٤٢٦ .

دعوى صحة التماقذ ودعوى صحة التوقيع

رفض دعوى صحة ونفاذ عقد البيع لبطلانه . للدعوى مصلحة قائمة في اقلية دعوى بصحة التوقيع على هذا العقد . علة ذلك .

٢٤٠ — دعوى صحة التوقيع هي دعوى تصفية للفرض منها أثبت أن للتوقيع الموضوع على المحرر هو توقيع صحيح صادر من يد صاحبه ، ويمكن لقبول الدعوى ونفاذها لما تنص به المادة الثالثة من قانون المرافعات أن يكون لرافعها مصلحة قائمة بقررها القانون . ولما كان الحكم في الدعوى — السابقة — يرفض طلب الطاعن صحة ونفاذ عقد البيع الصادر إليه من المظنون عليه لبطلانه لا ينفي أن للطاعن مصلحة في الحصول على حكم بصحة التوقيع على عقد البيع المشار إليه ذلك أن بطلان هذا العقد يترتب عليه طبقاً للبلدة ١/١٤٢ من القانون المدني أن يعاد المتعقدان إلى الحالة التي كانت عليها قبل العقد ، فيسترد كل متعقد ما أعطاه ، مما يكون معه للطاعن مصلحة في طلب إثبات صحة توقيع المظنون عليه على المحرر سالف الذكر . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر

وتقرر انه لا مصلحة للطامن في رفع دعواه بصحة التوقيع على عقد البيع الصادر اليه من الملعون عليه بعد ان حكم ببطالان هذا العقد ورتب على ذلك قضاءه بعدم قبول الدعوى فانه يكون قد اخطا في تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٤/١١/١٩ طعن ٢٥٧ من ٢٩ ق) .

المطالبة برد الثمن لاخلال البائع بالتزامه بنقل الملكية

دعوى المشتري بطلب رد الثمن لاخلال البائع بالتزامه بنقل الملكية .
اثره . اعتبار طلب فسخ العقد مطروحا ضمنا .

٢٤١ — الفسخ يعتبر واقعا في العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذة ويكون التنفيذ مستحيلا على البائع بخروج المبيع من ملكه ، كما يعتبر الفسخ مطلوبا ضمنا في حالة طلب المشتري رد الثمن تأسيسا على اخلال البائع بالتزامه بنقل ملكية المبيع اليه ، وذلك للتلازم بين طلب رد الثمن والفسخ (نقض ١٩٧٩/١٢/١١ طعن ١٠٠٥ من ٤٦ ق) .

ثبوت ان التزام البائع بنقل ملكية السيارة المبيعة قد صار مستحيلا بسبب تليم منفصله . وجوب التزام البائع برد الثمن . م ١٦٠ مدني .

٢٤٢ — متى كان الحكم الملعون فيه قد اثبت ان التزام الطامن وهو البائع بنقل ملكية السيارة المبيعة قد صار مستحيلا بسبب تليم شركة الطامن تنفيذا للقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٦٣ ، فانه يكون قد اثبت ان استحالة تنفيذ هذا الالتزام ترجع الى سبب اجنبي ، ووقوع الاستحالة لهذا السبب الاجنبي لا يعنى الطامن من رد الثمن الذي قبضه ، بل ان هذا انثمن واجب رده في جميع الاحوال التي يفسخ فيها العقد او يفسخ بحكم القانون وذلك بالتطبيق لنص المادة ١٦٠ من القانون المدني ويتق الفرع على الطامن نتيجة تحله التبعة في انتضاء التزامه الذي استحال عليه تنفيذه . (نقض ١٩٧٧/١/١١ طعن ٢٥٦ من ٤٣ ق) .

خروج المبيع من ملكية البائع . استحالة تنفيذ التزامه بنقل الملكية للمشتري . التزامه برد الثمن والتعويض . اغفال الحكم الرد على الدفع بعدم جواز رد الثمن قبل طلب الفسخ . لا قصور .

٢٤٣ - يعتبر الفسخ واقعاً في العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذ، ويكون التنفيذ مستحيلاً على البائع ، بخروج المبيع من ملكه ويجعله مبسوطاً عن رد الثمن ، ولا يبقى بعد إلا الرجوع بالتضمينات إذا كتبت الاستحالة بتقصيره . وإذا كان الحكم المطعون فيه قد جعل الطاعة (البقعة) مسؤولية عن رد الثمن بسبب استحالة التنفيذ بعد انتقال ملكية الإطيان البيعة إلى الغير بمقتضى البيع المسجل . ثم رتب على فسخ البيع إلزام البائع برد الثمن ، فإن الحكم يكون مقبلاً على أسباب تكفي لحمل قضاائه ، ولا عليه أن هو أغفل الرد على ما تمسكت به الطاعة (البقعة) في دفاعها من عدم جواز مطالبتها بالثمن قبل طلب الفسخ . (نقض ١٩٧١/٦/٢ طعن ٣٧ من ٣٧ ق) .

عقد التوريد ملزم للجانبين . استرداد ما دفع من الثمن بعد فسخ العقد .

٢٤٤ - عقد توريد الاقطان ملزم للجانبين وينبئ على ذلك أنه إذا استرد المشتري ما دفعه من الثمن حق للمتعهد بالتوريد أن يحتج عن الوفاء بالتزامه المقابل وهو توريد القطن اعمالاً للمادة ١٦١ من القانون المدني وبذلك يكون العقد قد فسخ بفعل المشتري . ولا يغير من هذا النظر أن يكون المطعون عليه الاول (المتعهد بالتوريد) قد عرض استعادته لتوريد الاقطان باسمه وباعتباره مالكا لها لأن هذا العرض لا يعد عدولاً أو تنازلاً عن التمسك بالفسخ . (نقض ١٩٦١/٤/٦ طعن ٥٧٢ من ٢٥ ق) .

(ب) الالتزام بتسليم المبيع

الالتزام بتسليم المبيع . واجب على البائع ولو لم ينص عليه في العقد أو كان الثمن مؤجلاً - الاستثناء - اتفاق الطرفين على غير ذلك . م ٤٣١ مدني .

المقرر وفقاً لنص المادة ٤٣١ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن الالتزام بالتسليم من الالتزامات الاسيلة التي تقع على عاتق البائع ولو لم ينص عليه في العقد وهو واجب التنفيذ بمجرد تمام البيع ولو كان الثمن مؤجلاً ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك . (نقض ١٩٨٤/٢/٢١ طعن ١٠٨٢ من ٥٠ ق) .

محكمة الموضوع - لفصلها بالطلب التيمى المرفوع مع الطلب
الاصلى فى اختصاصها . مثال - الحكم بصفة مستعجلة بالتفرد من العين
الجيدة والتسليم وفى الموضوع بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع التداعى .
التيمى على الحكم بمخالفة قواعد الاختصاص النوعى بقضائه بالتسليم .
غير صحيح .

القرار ان محكمة الموضوع تختص بالطلب التيمى المرفوع اليها مع الطلب
الاصلى الداخلى فى اختصاصها ، واذا كان الثابت من الاوراق ان المطعون
ضده طالب الحكم بصفة مستعجلة بطرد الطاعن من العين الجيدة وتسليمها
اليه وفى الموضوع بصحة ونفاذ عقد البيع موضوع التداعى فان الطلب
المستعجل يشقيه يكون داخلا فى اختصاصها باعتباره تابعا للطلب الاصلى
الذى تختص به واذا قضت المحكمة الابتدائية بالجلية المطعون ضده الى
طلباته فى الشق المستعجل ، وكان الحكم المطعون فيه قد ايدعا فى هذا
الشق غلته لا يكون قد خالف قواعد الاختصاص . (نقض ٢١/٢/١٠٨٢ طعن
١٠٨٢ س ٥٠ ق) .

عقد البيع غير المسجل - اثره . التزام البائع بتسليم المبيع - للمشتري
حق الانتفاع به والبناء على سبيل البقاء والقرار .

٢٤٥ - عقد البيع غير المسجل ، وان كان لا يترتب عليه نقل ملكية
المعار المبيع الى المشتري الا انه يولد فى قمة البائع التزاما بتسليم المبيع ،
ويترتب على الوفاء بهذا الالتزام ان يصبح المبيع فى حيازة المشتري وله ان
ينتفع به بجميع وجوه الانتفاع ومنها البناء على سبيل البقاء والقرار .
(نقض ١٧/٢/١٩٧٦ طعن ١٩ س ٤٢ ق) .

تعليم الهيئة العامة للإصلاح الزراعى باستلام اعيان موقوفة لادونها
نيلية من وزارة الاوقاف . ق ١٥٢ لسنة ١٩٥٧ ، ٤٤ لسنة ١٩٦٢ - توزيع
هذه الاعيان على صغار المزارعين كمستأجرين . رفض طلب تسليم هذه
الاعيان لمشتريها بمقولة استحالة تنفيذ الالتزام بالتسليم . خطأ .

٢٤٦ - إذا كان الثابت من القرار الصادر من اللجنة القضائية
 الإصلاح الزراعي في الاعتراض أن استلام الماطون ضدها الثالثة - الهيئة
 العامة للإصلاح الزراعي - الإطيان مشار النزاع لم يكن تنفيذاً لقوانين
 الإصلاح الزراعي وإنما تم تسليمها بقصد إدارتها نيابة عن الماطون ضدها
 الأولى - وزارة الأوقاف - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٢ لسنة ١٩٥٧
 والمحدثين ١٢ ، ١٤ من القانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٢ بشأن تسليم الاعيان
 الموقوفة التي كانت تديرها وزارة الأوقاف الى الهيئة العامة للإصلاح
 الزراعي لتديرها نيابة عنها . كما أن الشك في مذكرة الماطون ضدهم
 المختصة بحكمة اول درجة أن الماطون ضدها الثالثة استلمت الإطيان الموقوفة
 - ومن بينها القدر المبيع الى الطاعن - من وزارة الأوقاف التي لعبت
 وقلها كان خيراً ومن حقها وضع اليد عليها في حين أن الواقعة كانت قد
 عدلت عن وقف بعض أطيافها ببيعها ، وكان قيام الماطون ضدها الثالثة
 بتوزيع هذه الأرض على صغار المزارعين لم يكن توزيع تملك استناداً
 الى قوانين الإصلاح الزراعي وإنما كان توزيعها عليهم كمستأجرين مما
 لا يترتب عليه استحالة تنفيذ الالتزام بتسليم الإطيان المبينة الى الطاعن
 إذ لا يترتب عقد الإيجار سوى حقوق شخصية للمستأجرين ولا يحول دون
 تسليم الأرض لمشتريها ، وكان الحكم الماطون فيه قد رتب على ما تمسكت
 به الماطون ضدها الأولى - وزارة الأوقاف - من أن الماطون ضدها الثالثة
 استولت على الإطيان موضوع الداعي ووزعتها على صغار المزارعين
 قوله « ومن ثم يكون الالتزام بالتسليم قد أصبح مستحيلًا ولم يعد للمستفيد
 ضده - الطاعن - حق في المطالبة به وإنما يستحيل حقه الى المطالبة
 بالتعويض » فانه يكون قد انزل أحكام الاستيلاء والتوزيع المنصوص عليها
 في قانون الإصلاح الزراعي التي يترتب عليها استحالة تنفيذ الالتزام بتسليم
 الأراضي الزراعية المبينة على حالة لا تخضع لنصوص القانون المشار اليه
 إذ أن يد الماطون عليها الثالثة على إطيان النزاع ليست سوى يد وكيل
 لا يملك التصرف فيها عهد اليه بإدارته . لما كان ذلك وكان من المبادئ
 الأساسية لصحة تسبيب الأحكام أن يبين القاضي في حكمه المصدر الذي
 استقى منه الواقعة التي بني عليها حكمه ، وكان الثابت على نحو ما سلف
 أن الماطون ضدها الثالثة قد استلمت الإطيان موضوع الداعي لإدارتها

امعلا نص المقتين ١٣ ، ١٤ من القانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٢ وأن أوراق
الدعوى قد خلت مما يفيد أن استلامها لها كان بطريق الاستيلاء والتوزيع
المالك ، وكان الحكم المطعون فيه لم يبين كيف تحصل له من الواقع خلاف
ما ثبت في الأوراق مما يترتب عليه ضرورة الالتزام بالتسليم مستجيلا ،
فله يكون معيبا بما يوجب نقضه . (نقض ١٩٧١/٣/٢٩ طعن ٢٨٩ س
٤٢ ق) .

**المشتري لأرض كلها النهر . منع القانون ٩٢ لسنة ١٩٥٨ تسليمه
أرضا من طرح النهر . لا يسقط حقه في الحصول على مقابل عن هذه
الأرض .**

٢٤٧ — لا يجدى ادعاء الطاعنة (الشركة الباتعة) بأن عقد البيع
(وبطه أرض اكل النهر) قد انسخ لاستحالة تنفيذه بصور القانون رقم
١٩٢ لسنة ١٩٥٨ في شأن طرح النهر وأكله ، لأنه وإن كان هذا القانون
قد منع تسليم أرض من طرح النهر لأصاحب أرض أكلها النهر ، وقصر
التعويض عنها على ما يعادل قيمة الأرض ، إلا أن ذلك ليس من شأنه أن
يحرم المشتري من حقه في الحصول على مقابل عن هذه الأرض . (نقض
١٩٧٠/٥/٢٦ طعن ١٢٢ س ٣٦ ق) .

**لجبار البائع على تسليم العين المبيعة الى المشتري . شرطه . أن
يكون التسليم ممكنا . استحالة ذلك اذا تطلعت بالعين ملكية شخص آخر .**

٢٤٨ — يشترط طبقا للمادة ٢٠٣ من القانون المدني لجبار المدين البائع
على تسليم العين المبيعة الى المشتري أن يكون هذا التسليم ممكنا ، فإذا
كانت هذه العين مملوكة للبائع وقت انقضاء البيع ثم تطلعت بها ملكية شخص
آخر تطلعت قانونيا استحلال الوفاء بهذا الالتزام عينا للمشتري الاول .
(نقض ١٩٧٠/١٢/١٧ طعن ٢٢٦ س ٣٦ ق) .

**الالتزام بالبائع بتسليم البيع الى المشتري ولو لم يسجل عقد البيع
وبالرغم من عدم انتقال الملكية قبل التسجيل . نهار البيع من تاريخ البيع
المشتري . ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .**

٢٤٩ — لأن كانت ملكية العقار المبيع لا تنتقل الى المشتري تبسـل
تسجيل عقد البيع الا ان البائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشتري ولو لم
يسجل العقد . وذلك تكون للمشتري ثمة المبيع من تاريخ ابرام البيع ما لم
يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك . (نقض ١٦٦٩/١/٢٣ طعن ٥٢٢ س ٢٤ ق) .

**تحديد يوم تسليم المبيع يكون باستظهار نية المتعاقدين وما تستخلصه
محكمة الموضوع .**

٢٥٠ — تحديد اليوم الذى يعتبر فيه البائع متخلفا عن التوريد وبالتالي
ملزما بالتعويض انما يكون باستظهار نية المتعاقدين وما تستخلصه محكمة
الموضوع من اوراق الدعوى وظروفتها . (نقض ١٦٦٧/١٢/١٢ طعن ٢٥٧
س ٣٢ ق) .

**تطبيق نص المادة ٢٢٤ مئى فى حالة للمعز فى المبيع ، محله ان يكون
المبيع قد انمقد على عين معينة مفرزة ولم يتم التسليم على النحو الذى
الترم به البائع .**

٢٥١ — تطبيق نص المادة ٢٢٤ من القاتون المئى فى حالة الادعاء
بوجود عجز فى المبيع محله ان يكون المبيع قد انمقد على عين معينة مفرزة
ذات مئاس او قدر معين ولم يتم البائع بالتسليم على النحو الذى الترم به
بلن سلم المبيع اقل قدرا مما هو متفق عليه . (نقض ١٦٦٦/٢/١ طعن
٣٧٧ س ٣٠ ق) .

**الحكم بفسخ عقد البيع لعدم وفاء البائع بالتزامه بتسليم المبيع حتى
الحكم نواتيا فى دعوى الفسخ . عرض البائع استعداده للتسليم مقابل
التوقيع على العقد النهائى من المشتري ، لا يعد عرضا حقيقيا يقوم مقام
الوفاء بالتزام .**

٢٥٢ — متى كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بفسخ عقد
البيع على اساس ان البائع لم يوف التزاماته المترتبة على العقد — حتى
وقت الحكم النهائى فى الدعوى ، وكان مجرد عرض البائع استعداده لتسليم
العين المبيعة على اساس ان يوقع المشتري على عقد البيع النهائى لا يعد
عرضا حقيقيا يقوم مقام الوفاء بالتزام لان البائع لم يبع استعداده للتسليم

بطلب تعيين حارس لحفظ العين المبيعة طبقا لما توجبه المادتان ٣٣٩ من القانون المدني ، ٧٩٢ من قانون المرافعات فان الحكم لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٦٢/١١/٨ طعن ١٥٩ من ٢٧ ق) .

الهلاك على المالك . مسئولية البائع لا تكون الا عن نتيجة تقصيره .
تضع عبء هلاك المبيع قبل التسليم على البائع متى حصل الهلاك بقوة قاهرة .
٢٥٣ — قاعدة الهلاك على المالك انما تقوم اذا حصل الهلاك بقوة قاهرة ايا اذا نسب الى البائع تقصير فانه يكون مسئولا عن نتيجة تقصيره (نقض ١٩٥٦/٦/٢٨ الطعن رقم ٣٧٩ ، ٢٨٢ من ٢٢ ق) .

التعهد بالتوريد يكون التزاما يتضمنه عقد آخر من العقود المبينة في القانون ومنها عقد البيع .

٢٥٤ — التعهد بالتوريد ليس عقدا قائما بذاته ولكنه يكون التزاما يتضمنه عقد آخر من العقود المبينة في القانون كمقد البيع ومنه يتعهد البائع بتسليم المبيع (او بتوريده) في المكان والزمان المتفق عليهما في العقد . (نقض ١٩٥٧/٦/٢٧ طعن ٢٢٠ من ٢٢ ق) .

انتهاء الحكم الى قيام البائع بعرض المبيع على المشتري عرضا حقيقيا .
نفيه عنه شبهة التقصير في الوفاء بالالتزام بتسليم المبيع .
تخلف المشتري عن دفع الثمن على الرغم من هذا العرض .
الاعنى بانه يجب الوفاء بالالتزام البائع بالتسليم وبالتزام المشتري بدفع الثمن في وقت واحد .
لا يضدى .

٢٥٥ — متى كانت محكمة الموضوع اذ عرضت في اسباب الحكم لبحث مدى قيام كل من الطرفين بالتزامات عقد البيع بدأت بحث التزام السلام بالتسليم وانتهت الى انه عرض على المشتري المبيع عرضا حقيقيا وتنت عنه شبهة التقصير في الوفاء بهذا الالتزام ثم عرضت لالتزام المشتري بدفع الثمن فسجلت عليه قخلفه عن الوفاء بهذا الالتزام المقابل على الرغم من عرض المبيع عليه عرضا حقيقيا ، فانه يكون غير منتج التمسى على الحكم بانه يجب الوفاء بالالتزامين في وقت واحد ويكون غير صحيح القول بان

محكمة الموضوع ربتت على تصير المشتري في الوفاء بالتزامه اعتناء التمتع
من الوفاء بالتزامه المقابل . (تنص ١٦٥٨/٣/١٣ ضمن ٢٥ من ٢٤ ق ٢) .

تسليم المبيع هو وضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته
والانتفاع به .

٢٥٦ - وضع المبيع تحت تصرف المشتري الامر الذي يحق به
التسليم طبقا لنص المادة ٢٣٥ من القانون المدني - يشترط فيه ان يكون
بحيث يتمكن المشتري من حيازة المبيع والانتفاع به . (تنص ١٩٥٩/٦/٢٥
ماحتسب ٢٠ من ٢٥ ق ١) .

وجوب تسليم المبيع مطابقا للعينة المتفق عليها . ليس للبائع الذي لم
يف بهذا الالتزام ان يطالب المشتري بالتعويض .

٢٥٧ - تنص المادة ٢٤٠ من القانون المدني على انه « اذا كان البيع
بالعينة وجب ان يكون المبيع مطابقا لها » ويؤدى ذلك ان يقع على ماتي
البائع الالتزام بتسليم شيء مطابق للعينة المتفق عليها ، فاذا لم يف بهذا
الالتزام لم يكن له ان يطالب المشتري بإداء المقابل وهو الثمن . (تنص
١٩٥٩/١-١٥/٢٢٢ ضمن ٢٥ من ٢٥ ق ١) .

استخلاص محكمة الموضوع من لوراني الدعوى وظروفها ان يوما مينا
هو الجهاد الذي تخلف فيه البائع عن توريد باقي كمية القطن المبيعة والذي
يحق فيه للمشتري ممارسة حقه في ان يشتري على حساب البائع ما لم يتم
بتوريده . واجراء المحاسبة على هذا الاساس تغيير موضوعي تستلزم به
ينشأ عن رقابة محكمة القضاء .

٢٥٨ - اذا كان الواقع في الدعوى ان المضمون عليه باع للشركة
الطاعة كمية من القطن واتفقا سلفا على تحديد الجهاد الذي يجب ان يتم
فيه التسليم وربما الجزاء على عدم قبلم المضمون عليه بالتوريد فيه بان
يدفع للطاعة الفرق بين سعر البيع والسعر الجارى التعامل به للبضاعة
الحاضرة في اليوم الذي يظهر فيه العجز او عدم التسليم ، وكان تحديد هذا
اليوم انما يكون باستظهار نية المتعاقدين وما تستلزمه المحكمة من لوراني
الدعوى وظروفها ، وكانت محكمة الموضوع اذ خلصت الى تحديد يوم معين

اعتبرته. آخر ميعاد قدم فيه المطعون عليه للطاعة قدرا من القطن المبيع ،
 وقررت أنه لم يحصل بعد ذلك التاريخ عرض من المطعون عليه ولا قبول
 من الطاعة لاي مقدار آخر ، وكان لا يبين من وقائع الحكم والسببه ما يفيد
 ان المطعون عليه كان ينتوى الاستمرار في توريد باقي الاطنان المبيعة بعد
 التاريخ الذى حددته وان المحكمة رتبت على ذلك ان اليوم التالى هو الميعاد
 الذى يحق للطاعة ممارسة حقها في شراء ما تظف المطعون عليه عن توريده
 من القطن المبيع واجراء محاسبته على هذا الاساس ، فان هذا الذى انتهت
 اليه المحكمة يعتبر تقديرا موضوعيا مما يستقل به قلضى الموضوع دون رقابة
 فيه لمحكمة النقض . (نقض ١٩٥٩/١٠/٢٢ طعن ١٨٩ س ٢٥ ق ، نقض
 ١٩٥٩/١١/٢٢ طعن ٥٢ س ٢٥ ق) .

التزام البائع بتسليم المبيع يترتب بمجرد العقد دون حاجة لقص خاص .

٢٥٩ — ان التزام البائع بتسليم المبيع من مقتضيات عقد البيع ، بل
 هو اهم التزامات البائع التى تترتب بمجرد العقد ولو لم ينص عليه فيه .
 (نقض ١٩٢٨/٢/٣ طعن ٧٣ س ٧ ق) .

وجوب تسليم المبيع في الوقت المحدد في العقد والا ففى وقت البيع مع مراعاة الصرف .

٢٦٠ — ان المادة ٢٧٧ من القانون المدنى تنص على ان يكون تسليم
 المبيع في الوقت الذى عين لذلك في العقد والا ففى وقت البيع مع مراعاة
 المواعيد التى جرى العرف عليها . (نقض ١٩٢٨/٢/٣ طعن ٧٣ س ٢١ق) .

حق البائع في عرض تسليم البضاعة على المشتري امام المحكمة عند عدم تحديد ميعاد للتسليم .

٢٦١ — عرض البائع على المشتري امام المحكمة البضاعة المبيعة هو
 عرض حقيقى وفقا للمادة ٦٦٧ من قانون المرافعات — التقديم — متى كان
 العقد لم يحدد ميعادا للتسليم . واذن فهى كلان الحكم اذ قضى باعتبار
 المشتري هو المتخلف عن الوفاء قد اثبت ان البائع مازال يعرض البضاعة
 على المشتري امام المحكمة وان هذا الاخر هو الذى كان يلزم بتنفيذ الاتفاق ،
 وان هذا الذى جرى امام المحكمة هو ما كان عليه موقف المتعاطدين قبل

طرح خصوصيتها أمام القضاء فإن الطعن فيه بالتصور ومسح الإتيان المبرم بين الطرفين يكون في غير محله . (نقض ١٩٥١/٢/٨ طعن ١٤٤ من ١٤٨ ق.) .

• مواعيد تسليم المبيع في بيع أراضي بلدية الاسكندرية

٢٦٢ — ان نص المادة الثامنة من لائحة بيع اراضي بلدية الاسكندرية وان لم يكن في عباقته الزام البلدية بتسليم المبيع او التزامها به الا انه لا يدع شكاً في ان التسليم من التزامات البائع ، اذ ان عبارة هذا النص تشبيهه بعبارة نص المادة الخامسة من اللائحة المذكورة ، والمفهوم من مجموع النصين ان الميعاد الذي أعطى للمشتري لدفع ثلث الثمن هو بعينه الميعاد الذي أعطى للبائع لتسليم المبيع ، فهما متماسكان تمام التماسك .

فاذا كانت ارض البلدية التي رسا مزادها على المشتري ودفع ثلث الثمن في الخمسة الايام التالية لرسو المزاد قد تأخر تسليمها اليه لخلاف بينه وبين المجلس في شأن هذا التسليم ثم سوى هذا الخلاف ببيع بعض اجزاء أخرى للمشتري مجاورة للأرض المبيعة له اولا وتم تسليم كل ما يبيع من الأرض في تاريخ معين ، فان ميعاد استحقاق القسط الاول من باقي الثمن يبدأ من هذا التاريخ الذي حصل فيه تسليم الأرض بمساحتها الأخيرة لا من اليوم الخامس من رسو المزاد كما هو نص المادة الخامسة السالفة الذكر . (نقض ١٩٢٨/٢/٢ طعن ٧٣ من ٧٢ ق.) .

• وجوب تسليم المبيع بالحالة التي هو عليها وقت تحرير العقد

٢٦٣ — البائع ملزم بتسليم العقار المبيع بحالته التي هو عليها وقت تحرير العقد . فاذا هو أقدم ، قبل نقل الملكية للمشتري بتسجيل العقد و الحكم الصادر بصحة التعاقد . فحدث زيادة في هذا العقار (بناء) بينما المشتري يطالبه ويقاضيه لتنفيذ تعهده فلا مخالفة لقانون التسجيل في ان تعتبره المحكمة — بعد ان صدر الحكم بصحة التعاقد وسجل — كأنه أحدث تلك الزيادة في ارض مملوكة لغيره بفصل في أمرها قياساً على حالة من أحدث غراساً او بناء في ملك غيره . (نقض ١٩٢٢/١٢/٨ طعن ٥٦ من ٢ ق.) .

أحداث البيع بناء في العين المبيعة في الوقت الذي يطالبه فيه المشتري بتنفيذ تعهده . يجب اعتباره باقيا في ذلك غيره ولو تم البناء قبل التسجيل .

٢٦٤ - أن من آثار البيع نقل ملكية المبيع الى المشتري بما يكملها وبما يحددها . ولما كان الارتفاق المقرر لمنفعة المقار المبيع من مكملات ملكيته كان لا موجب للتخصيص عليه بالذات في عقد البيع كى يمكن للمشتري التحدى به . (نقض ١٩٤٩/١/١٣ طعن ٣ س ١٨ ق) .

تملك المشتري حق الارتفاق المقرر لصالح العين المبيعة باعتباره من مكملات الملكية دون نص خاص .

٢٦٥ - أن من آثار البيع نقل ملكية المبيع الى المشتري بما يكملها وبما يحددها . ولما كان الارتفاق المقرر لمنفعة المقار المبيع من مكملات ملكيته كان لا موجب للتخصيص عليه بالذات في عقد البيع كى يمكن للمشتري التحدى به . (نقض ١٩٤٩/١/١٣ طعن ٣ س ١٨ ق) .

انتقال جميع الحقوق والدعاوى المتعلقة بالمبيع الى المشتري ومنها حق استلام المبيع من بقله الاول ولو لم يكن عقد البيع مسجلا .

٢٦ - اذا كان الثابت أن زيدا لباح لصرو في عقد البيع الصادر منه اليه حق تحويله الى الغير بدون موافقته ، وأن يكرأ اعتد في طلب تسليمه العين موضوع الدعوى على أنه اشتراها من عمرو وعلى أن زيدا تعهد في العقد الصادر منه الى عمرو بتسليمه العين ثم لم يف بهذا التعهد ، وتضمنت المحكمة بتسليم العين الى بكر ، فانها لا تكون قد خالفت القانون ، ذلك بأن عقد انبيع ينقل الى المشتري جميع الحقوق المتعلقة بالمبيع والدعاوى المرتبطة به ومنها حق البائع له في تسليم المبيع من البائع السابق ، وهذا الاثر يترتب على عقد البيع حتى ولو لم يكن مسجلا باعتباره من الحقوق الشخصية التي تتولد عنه . (نقض ١٩٥١/١٢/٢٧ طعن ٧٥ س ٢٠ ق) .

النص في عقد الايجار على تملك المؤجر كل ما يحسنه المستأجر من انشاءات يقتضى انتقال هذه انشاءات الى مشتري العين باعتسارها من المحققات ويحق للمشتري مسائلة المستأجر عن التلف الذي لحقه بها .

٢٦٧ - متى كان عقد الايجار منصوصا فيه على أن كل ما يحسنه المستأجر في الاعيان المؤجرة من انشاءات او يكون ملكا للمؤجر ،

ثم باع المؤجر هذه الاعيان ، فكل الحقوق التي كسبها المؤجر قبل المشتري من هذا العقد تعتبر من ملحقات البيع فتنتقل بحكم القانون الى المشتري وتبعا لذلك يكون للمشتري حق مطالبة المشتري بتعويض الضرر الناتج عن منطه غير المشروع بترك الاميان . (نقض ١٩٥١/١١/٢٢ طعن ١٨٧ س ١٩ ق) .

قبول المشتري شراء ارض مثقلة بحق ارتفاق محكوم به على البائع
يترتب على المشتري التزاما شخصيا باحترام هذا الحق ولو كان الحكم بالارتفاق غير مسجل .

٢٦٨ - اذا كان الحكم بإزالة البناء الذي اقلبه المدعى عليه في الارض التي اشترها مؤسسا على ان المشتري اذ قبل شراء الارض مثقلة بحق ارتفاق مطل محكوم به في مواجهة البائع فقد التزم (التزاما شخصيا) بالامتناع عن التعرض ان تقرر له حق الارتفاق ، فهذا الحكم يكون موافقا للقانون . ولا يصح الطعن فيه بمقولة انه اذ اعتبر الحكم الذي تقرر حق الارتفاق في مواجهة البائع حجة على المشتري رغم عدم تسجيله قد خالف نص المادة الثانية من قانون التسجيل . (نقض ١٩٤٩/١/١٢ طعن ٣ س ١٨ ق) .

حق محكمة الموضوع في ان تقرر لاسباب منصفة ان القدر المتنازع عليه بين البائع والمشتري لا يدخل فيها بيع لهذا الآخر .

٢٦٩ - اذا كتبت المحكمة ، في سبيل تعرف ما اذا كان القدر المتنازع على ملكيته بين البائع والمشتري يدخل في حدود المبيع ، قد رجعت الى مستندات التملك والى تقارير الخبراء المعينين في الدعوى . فاعتبرت احد الحدود الواردة في عقد البيع (الحظ البحري وهو جسر السكة الحديد) حدا ثلثيا من غير شعبة ، ثم اعتضت في توفية المشتري القدر المبيع له على ما هو مبين بالمعقد من لطوال للحنين الشرقي والغربي مقيسه من ذلك الحد (البحري) ، ثم اوردت في حكمها ما تبينته من المعاينة من ان الحد الرابع (القبلي) من نلعية ترعة الاسماعيليه غير مثبت لوجود طريق منشأ على جنب الترعة فضلا عن انخفاض مستوى الارض المتنازع عليها عن مستوى ملك

المشتري في هذه الناحية انخفاضاً واضحاً ، ثم قالت بتأييداً لوجهة نظرها وتفسيراً لدخول العقد ، انه ليس بمعتول أن يصل الحد البحري الى جسر ترعة الاسماعيليه فيكون القدر المشتري بحيث يشمل عشرين نادانا اخرى زيادة في المساحة ، فان هذا الذي حصلته من عقد البيع ومن وثائق الدعوى ووثقت عليه حكمها برفض دعوى المشتري مقبول عقلاً ومنه الكفاية لتسبيب الحكم . (نقض ١٩٤٤/٥/٤ طعن ٨٩ من ١٢ ق) .

شرط وضع يد المشتري على المبيع المعين المملوك للبائع أو الذي تملكه بعد العقد الا يكون قد تسق به حق الغير .

٢٧٠ — ان المادة ١١٨ من القانون المدني تشترط في كل من الصورتين الواردين بها ، وهما كون العين مملوكة للمتعهد وقت التعاقد او كون ملكه لها حدث من بعد التعاقد ، الا يكون قد ترتب للغير حق عيني عليها ماذا كل العقار الذي هو موضوع التعهد مملوكاً للبائع وقت تعهده للمتصرف اليه الاول ، ثم تطلعت به ملكية شخص آخر تطلقاً قانونياً ، فهذا مانع من اجراء حكم المادة ١١٨ فيه . (نقض ١٩٣٥/١٢/١٢ طعن ٢٥ من ٥ ق) .

حق محكمة الموضوع في تقدير التعويض انذى يستحقه المشتري لعدم قيام البائع بتسليم البضاعة المبيعة .

٢٧١ — اذا كانت المحكمة قد استطلعت في حدود سلطتها الموضوعية بالمستندات التي اشارت اليها في اسباب حكمها على ان اسعار الشئ لم تكن في هبوط في الوقت المحدد لتسلم المقدار المبيع من الطاعن وإن الشهادة التي قضاها هذا الاخير والموقعة من احد التجار هي شهادة مجاملة لا تطمئن اليها وإن الطرفين لم يقدموا شهادة رسمية عن اسعار الشئ في السوق وعن مقدار ما يجنيه تجاره من ربح وانتهت من ذلك الى تقدير التعويض المستحق للشركة المشتري التي لم تتسلم الشئ المبيع على اساس ربح تجارى معتول حددته بعشرين في المائة من قيمة البضاعة فان المحكمة تكون قد اسست قضاءها بالتعويض على اسباب تؤدي الى النتيجة التي خلصت اليها . ويكون في غير محله النعى عليها بأنها قضت بالتعويض على اساس يختلف عن التسعير الجبرى للشئ متى كان الطاعن لم يقدم دليلاً على أن ما قضى به من تعويض يختلف عن التسعير الجبرى الذي كان ملغوضاً له .

انحسار الشئ وقت انعقاد الصفقة . (نقض ١٩٥٢/٤/٢٢ طعن ٣٥١ من
٢٠ ق ١) .

عدم استحقاق المشتري بالتعويضات من وقت عجز البائع عن التسليم
إنما كان هذا العجز لم يظهر للمشتري وفي هذه الحالة تستحق التعويضات
من وقت ابتاعه من الوفاء بعد تكليفه رسمياً .

٢٧٢ - أنه وإن كانت التعويضات في حالة العجز عن الوفاء العيني
تعتبر مستحقة من الوقت الذي يظهر فيه للدائن عجز المدين عن الوفاء إلا
أنه إذا لم يظهر هذا العجز للدائن فإن التعويضات تكون مستحقة من الوقت
الذي يتمتع فيه المدين من الوفاء بعد تكليفه به رسمياً من قبل الدائن عملاً
بالقاعدة القانونية العلة . وعلى ذلك إذا سلم البائع جزءاً من المبيع
مقلخاً عن الميعاد المتفق عليه ثم توقف عن تسليم الباقي حتى أعذره
المشتري ، ولم يثبت من وقائع الدعوى ما يدل على ظهور عجز البائع عن
الوفاء من اليوم الذي حصل فيه تسليم ذلك الجزء بل كانت تلك الوقائع
دالة على أن ميعاد التوريد المتفق عليه في العقد قد عدل عنه برضا
انطرفين فإن التعويضات لا تكون مستحقة إلا من الوقت الذي امتنع فيه
البائع عن الوفاء بعد تكليفه به رسمياً . وإذا تمسك المشتري (بسبب
ارتفاع الأسعار) باستحقاق التعويضات من تاريخ التسليم الجزئي باعتبار
أنه هو التاريخ الذي ظهر فيه عجزه عن الوفاء بالباقي ، وقضت المحكمة
بذلك كان حكماً مخطئاً في تطبيق القانون . (نقض ١٩٥٥/١/٢٥ طعن
٨٨ من ١٤ ق ١) .

الحكم على البائع بالتعويض لعدم تسليمه المشتري كمية الصاج
المهمة دون تحقيق دفاعه من أن المشتري هو الذي راوغ في الاستلام لما
تبين أن تصدير الصاج المحلى ممنوع . قصور .

٢٧٣ - متى كان الواقع في الدعوى هو أن الطاعن باع إلى المظنون
عنه كمية من الصاج المستعمل وفق عينة موجودة تحت يد المشتري
ومختومة من الطرفين على أن يتم تسليم الكمية في ظرف اسبوع واحد يبدأ
من تاريخ التعاقد والتزم الطاعن في العقد بأن يسلم المظنون عليه مقدورة

الشراء حتى يتسنى له بها الحصول على إذن بالتصدير واتفق كذلك في العقد على أنه إذا تلخّر الطاعن عن التسليم في ظرف المدة المحددة أو إذا رفض المَطعون عليه التسليم يلزم الطرف الآخر بدفع تعويض وكان الحكم إذ قضى بإلزام الطاعن بأن يدفع إلى المَطعون عليه بمبلغ التعويض ومقدم الثمن والفوائد القانونية من تاريخ المطالبة الرسمية حتى الوفاء قد لمس قضائه على أن الطاعن هو الذي نكل عن الوفاء بالتزامه وإن ما لمس المَطعون عليه من ضرر ثابت من خطابات فتح الاعتماد الدالة على أنه تعلّق مع تلخّر في الخارج على أن يورد له كمية الصاج التي اشتراها من الطاعن وكان هذا الآخر قد تمسك بأن العقد لا يلزمه بأن يكون الصاج الذي يسلمه إلى المَطعون عليه من مخلفات الجيوش المتجلفة وأنه من ذلك كل شيء له أن يسلم الكمية المبيعة من الصاج المطى وإن المَطعون عليه إذا استثنى أن تصير الصاج المطى ممنوع أخذ يراوغ في تسليم الصاج الذي أعده هو وكان الحكم لم يقطع صراحة في أن الصاج المتعلق عليه كان من مخلفات الجيوش المتجلفة وهو أمر يدور عليه وجه الفصل في الدعوى فانه يكون قد ملّاه قصور يستوجب نقضه . (نقض ١٩٠١/٤/١٩ طعن ١٠٦ س ١٩ق).

التزاع على صحة ملكية من يطلب استلام العقار وصحة عقوده يترجم محكمة التسليم بأن تعرض لهذا النزاع وتصل فيه .

٢٧٤ — إذا رفعت دعوى يطلب تسليم عقار استناداً إلى حكم سبق صدوره بتثبيت ملكية المدعى لهذا العقار وصحة العقود الصادرة له به وإلى أن المدعى مالك للعقار يقتضى هذه العقود ، ثم رأت المحكمة لسبب ما أن الحكم السابق ليست له حجية الشيء المحكوم فيه — فانه يكون عليها القضاء في طلب التسليم أن تتصل في ملكية المدعى وفي صحة عقوده على أساس أنهما مطروحتان عليها . ولا يصح لها أن تقضى برفض دعوى التسليم وترك المدعى وشأنه في رفع دعوى جديدة بملكته وصحة عقوده . (نقض ١٩٠٠/٦/٢٢ طعن ١٩١ س ١٧ ق) .

القول بتعليق البيع بسفينة معينة على شرط وصول البضاعة سالمة لا ينافي في التزام البائع بشحن البضاعة واعتباره مسئولاً عن عدم التمكن .

٢٧٥ — متى كان الحكم اذ بنى مسئولية الطاعن عن التعويض لعدم تنفيذ التزامه بتسليم المبيع على أن القول بتعلق البيع بسفينة معينة على شرط وصول البضاعة سالمة لا يؤثر في التزام البائع بشحن البضاعة فإذا لم تشحن البضاعة أصلا كما هو الحال في الدعوى اعتبر البائع مقصرا سواء أكان عدم شحنها راجعا إلى فعله شخصيا أم إلى فعل المتعاقد معه ، فإن هذا الذي أسس عليه الحكم قضاءه لا خطأ فيه . (نقض ١٩٥٢/٤/٢٢ طعن ٢٥١ س ٢٠ ق) .

حبس المبيع :

الحائز حسن النية أو سيئها . حقه في حبس الشيء الذي اتفق عليه مصروفات ضرورية أو ناقمة حتى يستوفى ما هو مستحق له من تعويض .
الحكم بتسليم العين المبيعة . اغفاله الرد على ما دفعت به البائعة من حقها في الحبس حتى تستوفى التعويض عن بناء اتفاقته في المدين بعد البيع . خطأ وقصور .

٢٧٦ — مفاد نص المادة ٢٤٦ من القانون المدني أن لحائز الشيء الذي اتفق عليه مصروفات ضرورية أو ناقمة حق حبسه حتى يستوفى ما هو مستحق له يستوفى في ذلك أن يكون الحائز حسن النية أو سيئها ، إذ أعطى القانون بهذا النص الحق في الحبس للحائز مطلقا ، وبذلك يثبت أن أقلام منشآت على أرض في حيازته الحق في حبسها حتى تستوفى التعويض المستحق له عن تلك المنشآت طبقا للقانون . وإذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بالتسليم ، دون أن يرد على دفاع الطاعنة — البائعة — من أن من حقها أن تحبس العين المبيعة تحت يدها حتى تستوفى من الماطون ضدها — الوارثة للمشتري — ما هو مستحق لها من تعويض عن البناء الذي اتفقت عليه — فيها بعد البيع — وهو دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى في الدعوى ، فانه يكون معيبا بالخطأ في القانون والقصور في التسييب . (نقض ١٩٧٣/١٢/١٨ طعن ٢٢٩ س ٢٨ ق) .

الحق المقرر للمشتري الذى تمسك عقده في حبس العين حتى يوفيه البائع بالتكليف السابق دفعه لا يفصل المشتري حق تلك التمسك في فترة

الحبس . جواز تملك الثمار قبل رفع دعوى الفسخ عملاً بقاعدة وضع اليد بحسن نية وعدم جواز التمسك بهذه القاعدة بعد رفع دعوى الفسخ .

٢٧٧ — أنه وإن كان للمشتري حق حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر له عنها حتى يوفى الثمن السابق له دفعه تأسيساً على أن التزامه بتسليم العين بعد الحكم بفسخ البيع يقابله التزام البائع برد ما دفعه إليه من الثمن فإدام هذا الآخر لم يقم بالتزامه بالرد كان له أن يمتنع من التسليم وإن يحبس العين ، لكن ذلك لا يترتب عليه الحق في تملك المشتري ثمار المبيع بعد أن أصبحت من حق مالك العين بحكم الفسخ ، وإذا صح للمشتري التحدي بقاعدة « واضح اليد حسن النية يملك الثمرة » في تملك الثمار التي استولى عليها قبل رفع دعوى الفسخ فإن هذا الدحدى لا يكون له محل بالنسبة للثمار التي جنبت بعد رفعها من جانبها واستتاده في طلب الفسخ إلى استحقاق العين المبيعة للغير ولا يحول دون رد هذه الثمار لملك العين ثبوت الحق له في حبسها ، لأن هذا الحق إنما قرر له ضماناً لوفاء البائع ، بما قضى عليه بدفعه إليه نتيجة فسخ البيع ، وليس من شأن هذا أنحق تملك المشتري ثمار العين المبيعة بل يجب عليه تقديم حساب عنها للمالك . وإذن متى كان الواقع هو أن الطاعن باع للمطعون عليهن أرضاً وقضى بفسخ البيع والزامه بأن يدفع اليهن الثمن الذي سبق دفعه إليه ثم أقام دعواه طالباً الحكم بالزامهن بأن يدفعن إليه مقابل ثمار المبيع وكلن الحكم اذ قضى بلحقية المطعون عليهن في ثمار المبيع قد أسس قضاءه على أن الطاعن وإن كان على حق في مطالبة المطعون عليهن ببيع العين من تاريخ البيع غير أنه يعترضه في هذه الحالة المبدأ القائل بأن « واضح اليد بحسن نية يملك الثمرة » وأنه من المقرر قانوناً أن البائع له الحق في حبس العين حتى يوفى مبلغ الثمن ، وهو في وضع يده على العين المبيعة حسن النية فلا يطالب بثمرات العين في فترة حبسها وكذلك المشتري الذي يفسخ عقد البيع الصادر له يحق له حبس العين المحكوم بفسخ البيع الصادر فيها حتى يوفى الثمن السابق له دفعه وهو في وضع يده حسن النية فلا يطالب بثمرات العين في فترة حبسها متى كان الحكم قد أقام قضاءه على ذلك فإنه وإن كان قد أصاب فيها قرره من حق الحبس للمطعون عليهن حتى يوفى ما دفعه من الثمن إلا أنه أخطأ في تطبيق القانون فيما قرره من تملك

للشمار استنادا الى حسن نيتهن وحقهن في حبس المدين المبيعة . (نقض
١٩٥١/١/٤ طعن ٨١ س ١٩ ق) .

(ج) الالتزام بضمان التعرض

الالتزام البائع بضمان عدم التعرض . الالتزام مؤبد يتولد عن عقد البيع
ولو لم يشهر . رفع البائع دعوى المشتري بصحة ونفاذ البيع يستقونها
بالتقادم . منازعة منتهمة عليه متناقضا .

٢٧٨ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان البائع يلتزم بضمان عدم
التعرض للمشتري في الانتفاع بالبيع او منازعته فيه ، وهذا الالتزام مؤبد
يتولد عنه عقد البيع ولو لم يكن هذا العقد مشهرا ، وأن رفع البائع دعوى
المشتري بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر من البائع يستقونها بالتقادم مهرقها
بعد أكثر من خمسة عشر سنة من تاريخ صدور هذا العقد ، هذا الدفاع يعد
من قبيل المنازعة المنتهمة فلتونا على البائع بمقتضى التزامه بالضمان . (تنقض
١٩٨١/١١/٢٦ طعن ١٢٩٣ س ٤٨ ق) .

التعرض للمشتري في البيع . ماهيته . لا عبرة بجعل البائع بسبب
الاستحقاق وقت البيع .

٢٧٩ — يقضى قانون الجمارك رقم ١٦ لسنة ١٩٦٣ وانقرارات المنفذة
له بميلادة السيارة في حالة بيعها بدون اذن استيراد فضلا عن تحملها بدوين
الضريبة المستحقة وهو دين ممتاز عملا بالمادة ١١٢٩ من القانون المحنى ،
واذ كان الثابت من الاوراق انه ترقب على المخالفة المشار اليها ضبط
السيارة بناء على طلب مصلحة الجمارك مما نجم عنه حرمان المشتري
(المطعون عليه) من الانتفاع بها فان هذا الضبط يعتبر تعرضا مبنيا على
سبب قانوني يضمنه البائع (الطامن) — ذلك انه يكفى لتثوئه ان يصرم
المشتري عملا من البيع لاى سبب سبق على البيع لم يكن له يد فيه وليس
في مقدوره دفعه ولا يتوقف وجوده على صدور حكم قضائي بنزع ملكية البيع
المشتري بل يقصد به اى تعرض له من شأنه ان يؤدي الى نزع الشيء
البيع ، حتى ولو كان البائع حسن النية لا يعلم بمسبب الاستحقاق وقت
البيع . (نقض ١٩٧٨/٤/٢٧ طعن ٢١١ س ٤٥ ق) .

ضمان البائع عدم التعرض للمشتري ولخلفه . المشتري بمقد عرق
لا يعد خلفا خلاصا للبائع . عدم جواز تمسكه بضمان التعرض في مواجهة
البائع لبقائه إلا بطريق الدعوى غير المباشرة .

٢٨٠ — اذ كان من المقرر قانونا أن البائع يضمن عدم التعرض
للمشتري — وخلفه عليا أو خلاصا — في المقار المبيع ، وكان المشتري الذي
لم يسجل عقد البيع الصادر له لا يعتبر خلفا خلاصا للبائع ولا يعدو أن يكون
دائنا شخصا لهذا البائع ، فمن ثم لا يستطيع أن يواجه البائع لباتعه بضمان
التعرض ، إلا استمتمالا لحق مدینه بطريق الدعوى غير المباشرة . (نقض
١٩٨٠/٤/٢ طعن ٦٠٠ س ٤٩ ق) .

التعرض للشخص الذي يضمنه البائع . ملغيته . دعوى صحة
التعاقد . دفع البائع فيها الموجهة لإجراءات الخصومة . لا تعد من قبيل
التعرض .

٢٨١ — التعرض للشخص الذي يضمنه البائع في مفهوم المادة ٤٣٩
من القانون المدني هو كل عمل يحرر على المشتري حقه في حيازة المبيع
والانتفاع به . فلا يدخل في ذلك ما يبيده البائع في دعوى صحة التعاقد التي
يقبها عليه المشتري من دفع أو طلبات يهاجم بها إجراءات الخصومة سواء
لعمول فيها أو لاستقوطها أو انقضائها بمضي المدة ، اذ لا يعتبر هذا من قبيل
التعرض لحقوق المشتري الناشئة عن عقد البيع . (نقض ١٩٨٠/١/٢١
طعن ١٤٥١ س ٨ ق) .

وقوع تعرض من الغير للمشتري دون رفع دعوى . اقلية المشتري
دعوى الضمان على البائع مباشرة . لا محل لاختاره في هذه الحالة .

٢٨٢ — التعرض القانوني الصادر من الغير قد يتحقق في صورة رفع
دعوى وعندئذ يتعين على المشتري اخطار البائع في وقت ملائم عملا بالمادة
٤٤ من القانون المدني ، لما اذا وقع التعرض من الغير دون رفع دعوى
واتهم المشتري دعواه مباشرة على البائع بالضمان فلا يكون هناك محل
للإخطار . (نقض ١٩٧٨/٤/٢٧ طعن ٢١١ س ٤٥ ق) .

التزام البائع بضمان عدم التعرض سجل العقد لم يسجل . علة
ذلك فشل البائع في منع تعرض الغير للمشتري . وجوب تنفيذ التزامه
بالضمان عن طريق التعويض . تنتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته .

٢٨٢ — من أحكام البيع المقررة في المادة ٤٣٩ من القانون المدني ،
التزام البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالبيع وحيازته حيلة هائلة
سواء كان عقد البيع مسجلا لم غير مسجل بحيث لا يترتب على عدم تسجيل
المشتري عقد شرائه سقوط حقه في الضمان ، لأن التزام البائع به هو من
الالتزامات الشخصية التي تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده ، ويتمتع
على البائع تنفيذ هذا الالتزام تنفيذا عينيا بأن يدفع ادعاء الغير بجميع
الوسائل القانونية التي يملكها حتى يكف عن تعرضه للمشتري فإذا لم يتجبع
البائع في ذلك وجب عليه تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق التعويض وينتقل
هذا الالتزام من البائع الى ورثته . (نقض ١٩٧٥/٤/٢٩ طعن ٤٧٦ س .
٣٩ ق) .

التزام البائع بضمان التعرض . شرطه . ان يكون فعل البائع هو
مصدر الحق العيني الذي يحتج به على المشتري .

٢٨٤ — اذ تنفي المادة ٤٣٩ من القانون المدني بأن ضمن البائع عدم
التعرض للمشتري في الانتفاع بالبيع كله أو بعضه اذا كان التعرض من
نطه هو أو من فعل أجنبي يكون له وقت البيع حق على البيع يحتج به على
المشتري فقد انقادت — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أنه يشترط
لقيام ضمان البائع أن يكون مصدر الحق العيني هو فعل البائع . (نقض
١٩٧٢/٥/١٦ طعن ٣٤١ س ٣٧ ق) .

الضرائب المستحقة بالقانون ١٤ لسنة ١٩٣٩ من الديون المتأخرة .
مؤدى ذلك . وجود حق عيني تبمى على الاشياء وثبت قبل من يشتريها .
رجوع هذا الحق الى فعل البائع . اعتبار ذلك تعرضا للمشتري يضمه
البائع والضمان والتضامن معه في عقد البيع . لا خطأ .

٢٨٥ — الضرائب المستحقة بمقتضى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩
بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الاموال المتقولة وعلى الارباح التجارية

والصناعية ، وعلى كسب العمل ، تمثّل وفقاً للمادتين ١١٣٩ من القانون
المنشئ ، ٩٠ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ سالف البيان فيما يختص على
جميع أموال الدينين أو الملتزمين بتوريدها إلى الخزنة بحكم القانون أي أن
هناك خفا عينيا نسبيا على المنشأة بقيت قبل من يشتريها ، وإذا كان ذلك
يرجع إلى فعل البائع لها ، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر هذا تعرضاً
للمشتري ، يضمنه البائع ، والضامن المتضمن معه في عقد البيع كفاه
لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، (نقض ١٩٧٢/٥/١٦ طعن ٣٤١ من
٣٧ ق) .

**جواز الاتفاق على أن يموض البائع والمتضمن معه المشتري عند
التعرض له في الانتفاع بالبيع ، وتحديد قيمة هذا التعويض مقدماً .**

٢٨٦ — إذا كان الحكم المطعون فيه أنما أعمل في فضائه بالتعويض
ما اتفق عليه الماقدان في عقد البيع ، وما ورد فيه عن ضمان الضمان
المتضمن مع البائع ، وكان يجوز للمشتري الاتفاق على أن يموضه البائع
في حالة حصول تعرض له في انتفاعه بالبيع ، كما يحق للمتعلّفين أن يحددا
مقدماً قيمة التعويض بالنصر عليه في العقد فإن الحكم لا يكون قد أخطأ في
تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٢/٥/١٦ طعن ٣٤١ من ٣٧ ق) .

**طلب مشتري المنشأة بيقا من مصلحة الضرائب بما يستحق عليها
من ضرائب . انظره .**

٢٨٧ — ليس من شأن طلب مشتري المنشأة بياناً من مصلحة الضرائب
تخاطره فيه بالضرائب المستحقة لها على المنشأة المبيعة إليه وفقاً لنصي
المادة ٥٩ من القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ دفع الضرائب المستحقة على بائع
المنشأة ، وإنما يترتب على هذا الطلب أنه إذا لم تخطب مصلحة الضرائب
مشتري المنشأة بهذا البيان خلال ستين يوماً من تاريخ طلبه ، فإنه لا يلتزم
بالضرائب المستحقة على البائع . (نقض ١٩٧٢/٥/١٦ طعن ٣٤١ من
٣٧ ق) .

**الالتزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري . التزام شخصي ينشأ
عن عقد البيع ولو لم يسجل . انتقال هذا الالتزام من البائع إلى ورثته .**

يمنع عليهم ماله منازعة المشتري إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط التقادم المكتسب .

٢٨٩ — عقد البيع سواء كان منجلا أو غير مسجل يلزم البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالبيع وحيازته حيازة هادئة ، أما عدم تسجيل المشتري عقد شرائه فلا يترتب عليه سقوط حقه في الضمان لأن التزام البائع به هو من الالتزامات الشخصية التي تنشأ عن عقد البيع بمجرد انعقاده والتي تنتقل من البائع الى ورثته فيمنع عليهم ماله منازعة المشتري فيما يكتسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المدة الطويلة المكتسبة للملكية . (نقض ١٦/٤/١٩٧٠ طعن ١٠ من ٣٦ ق) .

تسلك المشتري بعد البيع في دعوى صحة ونفاذ العقد . مقتضى التمسك بجميع آثاره القانونية . ومنها التزام البائع بضمان عدم التعرض .

٢٩٠ — مقتضى تسلك المشتري في دعواه — صحة ونفاذ عقد البيع — بقبول العقد صحيحا منتجا لجميع آثاره طوال نظر الدعوى أمام درجتي التقاضي ، أنه قد تسلك بجميع الآثار القانونية الناشئة عن هذا العقد ومن بينها التزام البائع بضمان عدم التعرض وهو التزام لا يسقط عنه وعن ورثته أبدا . (نقض ١٦/١/١٩٦٩ طعن ٥٧٥ من ٣٤ ق) .

التزام البائع بضمان عدم التعرض التزام أبدي يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر وانتقال هذا الالتزام من البائع الى ورثته . التزام البائع وورثته بالامتناع عن منازعة المشتري في حقوقه بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المدة الطويلة المكتسبة للملكية .

٢٩١ — التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع أو منازعته فيه — وفقا للبائعين ٢٦١ ، ٣٠٠ من القانون المدني الملغى والمادة ٤٣٩ من القانون القائم — التزام أبدي يتولد من عقد البيع ولو لم يشهر فيمنع على البائع التعرض للمشتري لأن من وجب عليه الضمان يحرم عليه التعرض . وينتقل هذا الالتزام من البائع الى ورثته فيمنع عليهم

مظه مفترضة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع إلا إذا توافرت لديهم أو لدى مورثهم بعد تاريخ البيع شروط. وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . ومن ثم فإن دفع وارث البائع بعدم تسجيل عقد المشتري ويسقط حقوق الآخر ، المتولدة من عقد البيع بالتقادم ومطلب الوارث ملكيته لبعض العقار المبيع إنما هو من قبيل المفترضة المبنية عليه قانونا بمقتضى التزام مورثه بالخصمان . (نقض ١٩٦٦/١/١٣ طعن ٢٢٠ من ٢١ ق ٢) .

ليس في القانون ما يمنع البائع أو ورثته من كسب ملكية العين المبيعة بوضع اليد المدة الطويلة متى توافرت شروط التقادم المكسب قانونا .

٢٩٢ — ان الاساس التشريعى للملك بضى المدة الطويلة هو قيام تهيئة قانونية فاعلمة على توافر سبب مشروع للملك لدى واضع اليد . وليس في القانون ما يمنع البائع من كسب ملكية العين المبيعة بوضع اليد المدة الطويلة بعد البيع اذا ما توافرت لديه الشروط القانونية لهذا التملك وهو ما يتحقق به تيمم السبب المشروع . ومن ثم فإن القول بأن تملك ورثة البائع بهذه الملكية يعتبر تعرضا من جانبهم لا يتفق وواجب الضمان المرفوض عليهم قانونا هو قول مخالف للقانون . (نقض ١٩٦٦/١٠/٢٦ طعن ١٢٢ من ٢٦ ق ٢) .

الالتزام بفتح المتجر بضمان عدم التعرض للمشتري في انتفاعه . الالتزام بعدم المنافسة في شتى صورته ومنها حظر التعامل مع العملاء لا يكون بطلا إلا اذا تضمن تحريم الاتجار كلية على البائع لمخالفته إيدا حرية التجارة وحرية العمل وهما من النظام العام .

٢٩٣ — ان ضمان البائع المترتب على بيع المتجر يترتب البائع بعدم التعرض للمشتري في الانتفاع مما يتفرع عنه أن الالتزام بعدم المنافسة في شتى صورته ومنها حظر التعامل مع العملاء — لا يكون بطلا إلا اذا تضمن تحريم الاتجار كلية على البائع لأنه يكون في هذه الحالة مخالفا إيدا حرية التجارة وحرية العمل وهما من النظام العام — لما اذا كان الشرط محددا من حيث الموضوع ومن حيث الزمان أو المكان وكان التحديد محقولا وهو ما

يدخل في السلطة التقديرية لحكمة الموضوع لأنه يكون صحيحا . (نقض
١٩٦٢/٦/٧ طعن ٢٨٧ س ٢٦ ق) .

الالتزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري . الالتزام مؤبد يتولد عن
عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع الى ورثته . دفع دعوى المشتري
بصححة التماقذ بالتقادم منازعة ممتنعة قانونا .

٢٩٤ — يلتزم البائع بضمان عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع
او منازعته فيه . وهذا الالتزام مؤبد يتولد عن عقد البيع ولو لم يكن هذا
العقد مشهرا وينتقل من البائع الى ورثته فيمتنع عليهم — مثله — منازعة
المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب عقد البيع الا اذا توافرت لديهم او لدى
مورثهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة
المكسبة للملكية . واذا كان الطاعنون (ورثة البائع) قد دفعوا دعوى ورثة
المشتري بصحة وتنفذ عقد البيع الصادر لمورثهم من مورث الطاعنين —
بسقوطها بالتقادم لزمها بعد أكثر من خمسة عشر سنة من تاريخ صدور
هذا العقد ، فان هذا الدفاع يعد من قبيل المنازعة الممتنعة قانونا علم
الطاعنين بملغى التزام مورثهم بالضمان ، واذا التزم الحكم الطاعنون فيه
هذا النظر لأنه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٦٣/٣/٢١ طعن
٢٦١ س ٢٨ ق) .

الالتزام البائع بضمان عدم التعرض للمشتري . الالتزام ابدى يتولد عن
عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع الى ورثته . رفعهم دعوى تثبيت
ملكيتهم للتعبير البيع بالتقادم المسقط استنادا الى مضي أكثر من خمس عشرة
سنة على عدم تسجيل العقد او الحكم بصحته . منازعة ممتنعة عليهم .

٢٩٥ — ليس لورثة البائع دفع دعوى المشتري بتثبيت ملكيته وتسليم
المبيع ، بالتقادم استنادا الى عدم تسجيل عقد البيع او الحكم الصادر
بصحته مدة تزيد على خمس عشرة سنة ذلك ان البائع يلتزم قانونا بضمان
عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع او منازعته فيه . وهذا الالتزام
ابدى يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع الى ورثته فيمتنع
عليهم — مثله — الا اذا توافرت لديهم او لدى مورثهم من تاريخ البيع

شروط وضع اليد على العين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . (نقض
١٩٦٣/٣/٢٨ طعن ٢٨ س ٢٨ ق) .

انتهاء الحكم الى انفكك التزام البائع بضمان التعرض القانوني
عملا بالفقرة الأخيرة من المادة ٤٤١ مدني ، لا يعنيه بعد ذلك وصفه التعرض
بفقه مادي .

٢٩٦ — متى كان الحكم قد انتهى الى أن المتعرض للمشتري وهو من
الغير لم يكن على حق في تعرضه وأن البائع قد باع ما يملك فإن يؤدي ذلك
أن ينكك عن البائع التزامه بضمان التعرض القانوني عملا بالفقرة الأخيرة
من المادة ٤٤١ من القانون المدني ، ولا يصيب الحكم وصفه ذلك التعرض بأنه
مادي ذلك أن وجه الرأي في الحكم لا يتغير سواء أسبق الحكم على التعرض
المذكور صفة التعرض المادي أو القانوني ، لأن البائع في النهاية لا يكون
ملزما بضمان التعرض في الحالين على أساس انفكك الضمان من البائع
أن كان تعرضا قانونيا وعدم ترتب هذا الضمان أن كان التعرض ماديا .
(نقض ١٩٦٣/٥/٢ طعن ٨٧ س ٢٨ ق) .

مطالبة المشتري البائع بالتعويض على أساس ضمان التعرض
والاستحقاق ، وعدم تمسكه أمام محكمة الموضوع باخلال البائع بالتزامه
بتسليم المبيع . اعتبار ذلك سببا جديدا لا يجوز اثرته لأول مرة أمام محكمة
التقاضي .

٢٩٧ — إذا كان المشتري قد أقام مطالبته بالتعويض على أساس
اخلال البائع بالتزامه بضمان التعرض والاستحقاق دون أن يؤسسها على
اخلال البائع بالتزامه بتسليم المبيع ولم يتمسك بهذا الدفاع الأخير أمام
محكمة الموضوع ، فإن التمسك على الحكم بأنه لم يبحث الدعوى على أساس
اخلال البائع بهذا الالتزام يكون سببا جديدا لا يجوز اثرته لأول مرة أمام
محكمة النقض . (نقض ١٩٦٣/٥/٢ طعن ٨٧ س ٢٨ ق) .

التزام البائع القانوني بالضمان . قابليته للتعديل سواء بتوسيع
نطاقه أو تضيق مداه أو الإبراء منه . اشتراط الضمان في عقد البيع بالفاظ
عامة لا يعتبر تعديلا لحكام هذا الالتزام . علم المشتري والبائع وقت

التعاقد بسبب التعرض أو الاستحقاق . نصهما على شرط الضمان في
المقد . دلالة على أن الغرض منه هو تلمين المشتري من الخطر الذي
يهدده ، وذلك بالتزام البائع بالتضمينات علاوة على رد الدين في حالة
استحقاق المبيع .

٢٩٨ — إذا كان الأصل أنه يجوز للمشتري عند حصول تعرض له في
الانتفاع بالمبيع أو عند استحقاق هذا المبيع أن يرجع على البائع بالتعويضات
إذا كان المشتري يعلم وقت البيع بسبب التعرض أو الاستحقاق ، إلا أن
التزام البائع القانوني بالضمان يقبل التعديل باتفاق العاقدین سواء على
توسيع نطاقه أو تضييق مداه أو الإبراء منه بحسب الغرض الذي يقصدانه
من اتفاهما . وأنه وإن كان اشتراط الضمان في عقد البيع بالفاظ عامة
لا يعتبر تعديلا في الأحكام التي وضعها القانون لهذا الالتزام إلا أنه إذا كان
المشتري والبائع كلاهما عالين وقت التعاقد بسبب التعرض أو الاستحقاق
فإنه في هذه الحالة يدل النص على شرط الضمان في المقد — وهو أصلا
لا حاجة إليه — على أن الغرض منه هو تلمين المشتري من الخطر الذي
يهدده تلمينا لا يكون إلا بالتزام البائع بالتضمينات علاوة على رد الدين في
حالة استحقاق المبيع . (نقض ١٩٦٤/٧/٧ طعن ١٢ س ٢٩ ق) .

بيع محل تجارى بما فيه من بضائع . تعهد البائع بعدم الاتجار في
البضائع التي يتجر فيها المشتري في ذات الطريق الذي يقع فيه المحل
المبيع . مخالفة هذا الشرط خلال بواجب الضمان مما يعتبر تعرضا للمشتري
في بعض المبيع من شأنه أن ينقص من قيمته .

٢٩٩ — متى كان البائع محل تجارى بما فيه من بضائع قد تعهد في
المقد بالآ يتجر في البضائع التي يتجر فيها المشتري في ذات الطريق الذي
يقع فيه المحل المبيع ، ولكنه مع ذلك قد خالف هذا الشرط واخذ بواجب
الضمان مما يعد تعرضا للمشتري في بعض المبيع من شأنه أن ينقص من
قيمته التي كتبت محل اعتبار عند التعاقد . (نقض ١٩٥٦/٢/٨ طعن
٢٧٤ س ٢٢ ق) .

**لا ينتقل التزام الضمان الى الوراث مجرد كونه وارثا الا اذا أصبح
مسؤولا شخصيا عن التزامات الورث كنتيجة لاستغفائه من الشركة .**

٣٠٠ - الأصل المقرر في التشريع الفرنسي في شأن الوارث الذي يقبل الشركة بغير تحفظ أنه لا يستطيع - بمقتضى متابعته لشخصية المورث - أن يطلب استحقاق العين التي تصرف فيها مورثه لو كانت هذه العين مملوكة له بسبب خاص أما إذا قبل الوارث الشركة بشرط الجود كانت شخصيته مستقلة عن شخصية المورث ولا يصح أن يواجه بالتزام المورث عدم التعرض للمشتري إذا ادعى الاستحقاق لعين من الإعيان تصرف فيها مورثة للغير . وقد أخذ المشرع المصري في انتقال الشركات بما يقترب في هذا الخصوص مع ما مقرره القانون الفرنسي بشأن الوارث إذا قبل الشركة بشرط الجود لأنه يعتبر شخصية الوارث مستقلة عن شخصية المورث وإن ديون المورث إنما تتعلق بشركته لا بزمته ورثته ، فلا يمكن أن يقال بأن التزامات المورث تنتقل إلى ذمة الوارث بمجرد كونه وارثاً ، إلا إذا أصبح الوارث مسئولاً شخصياً عن التزامات المورث نتيجة لاستقلالته من الشركة - وعلى ذلك متى تبين من وقائع الدعوى أن المورث كان قد تصرف في أطياف له للغير بمقتضى عقد بدل لم يسجل ثم تصرف في ذات الأطياف بالبيع لأحد أولاده بعقد بيع مسجل فاقلم هذا الأخير بعد وفاة البائع دعوى علم المتبادل معه بطلب تثبيت ملكيته إلى هذا القدر مقضى برفض دعواه إضماراً لما هو مقرر في التشريع الفرنسي في شأن الوارث الذي يقبل الشركة بغير تحفظ فإن الحكم يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٥٧/١٢/٢٦ طعن ٢٩١ من ٢٢ ق) .

البائع بعقد لم يشهر الحق في طلب تثبيت ملكيته إلى المبيع ضد من ينازعه فيه عدا المشتري الذي يلتزم بعدم التعرض له بمقتضى الضمان المتولد عن الإعتد .

٣٠١ - للبائع بعقد لم يشهر الحق في طلب تثبيت ملكيته إلى المتعار المبيع ضد من ينازعه فيه عدا المشتري الذي يلتزم البائع بعدم التعرض له بمقتضى الضمان الذي يتولد من عقد البيع ولو لم يكن مشهراً . (نقض ١٩٥٨/١٢/١٨ طعن ٢٣٣ من ٢٤ ق) .

التزام البائع بالامتناع عن كل تعرض مادي أو قانوني من جانبه للمشتري في حيازته للبيع يقبله التزام المشتري بإداء الثمن والمشتري حق حبس الثمن حتى يمتنع التعرض .

٣٠٢ - عقد البيع عقد تبادل ينشئ بين طرفيه التزامات متقابلة ، وقد أوجبت المادة ٤٣٩ من القانون المدني على البائع أن يمتنع عن كل تعرض من جانبه للمشتري في حيازته للبيع سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا : - وهذا الالتزام المستمر الملقى على عاتق البائع يقبله التزام المشتري بإداء الثمن ، وقد خولت المادة ٤٥٧ من القانون المدني في فقرتها الثانية المشتري حبس الثمن حتى يمتنع التعرض . (نقض ١٦٥٩/١٢/١٧ طعن ١٢٠ س ٢٥ ق ١) .

قيام حق المشتري في ضمان التعرض يكون من وقت مازعة الفسخ للمشتري منازعة فعلية وعند ذلك تبدأ مدة سقوط دعوى الضمان أما مجرد خشية التعرض لا يخول حق الرجوع على البائع .

٣٠٣ - لا يوجد فيما ورد بالقانون من نصوص في صدد حق الضمان المقرر للمشتري على البائع ما يحدد وقت نشوء هذا الحق أو وقت عقد البيع أم وقت التعرض الفعلي ، فإن الملتين ٢٦٦ ، ٣٠٠ من القانون المدني قد نصتا فقط على التزام البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة : والمادة ٣٠٤ توجب على البائع إذا حصل تعرض للمشتري أن يرد إليه الثمن مع التضمينات . أما النصوص الأخرى فلا تتضمن سوى الأحكام التي تراعى في تعيين الثمن وتقدير التضمينات . وأذن ففقه القانون هو الذي يرجع إليه في تحديد هذا الوقت وإذ كانت الحقوق لا تكون موجودة إلا من الوقت الذي فيه يمكن قانونا المطالبة بها فإن حق الضمان لا ينشأ إلا من وقت مازعة الغير للمشتري في المبيع ولهذا تواضع الفقه على أن مجرد خشية المشتري تعرض الغير أو علمه بوجود حق للغير على المبيع لا يخوله حق الرجوع على البائع بالضمان مادام لم يحصل له تعرض فعلي ، وبالتالي لا تبدأ مدة التقادم في دعوى الضمان إلا من وقت هذا التعرض . (نقض ١٩٤٠/١٢/٥ طعن ٤٥ س ١٠ ق ١) .

مجرد وجود حق رهن على العين المبيعة دون حصول منازعة للمشتري لا يبيح رفع دعوى الضمان .

٢٠٤ - ان حق الضمان لا ينشأ الا من وقت منازعة الغير للمشتري في حيازته للبيع وانقضاؤه به ، منازعة مبنية على دعوى حق عيني على البيع .
اما مجرد اكتشاف وجود حق رهن على العين المبيعة ، دون حصول معارضة من صاحب الرهن للمشتري ومع احتمال حصول تلك المعارضة في المستقبل ، فلا يبيح قانونا للمشتري رفع دعوى الضمان ، لجواز عدم حصول التعرض فيما بعد من صاحب حق الرهن . (نقض ١٩٣٢/٣/٢ طعن ٢٣ س ١ ق) .

ضمنان البائع لتعرض القانوني المتضمن حقاً عينياً على ابيع وقت البيع سواء كان مصدر هذا الحق هو فعل البائع ام غير البائع اما التعرض الحاصل بعد البيع فيشترط ان يكون مصدر الحق هو فعل البائع .

٢٠٥ - ان المادة ٢٠٠ من القانون المدني فرقت بين ضمان التعرض القانوني الذي يواجه المشتري بناء على حق عيني على البيع وقت البيع وضمان التعرض الذي يقع بناء على حق عيني لاحق للبيع ، فاشتترطت في الحالة الاخيرة فقط لتقييم ضمان البائع ان يكون مصدر الحق العيني هو فعل البائع . اما في الحالة الاولى فمطلقا نص المادة لا يدع مجالاً للشك في انه لا يشترط في وجوب ضمان البائع للتعرض بناء على حق عيني وقت البيع ان يكون من فعل البائع ، بل يصح ان يكون مصدر هذا الحق العيني هو غير البائع متى كان من الجائز قانوناً ان يواجه المشتري وقت البيع بهذا الحق كل من يكون مثلاً سند المتعرض في تعرضه تملكاً بسبب صحيح ، أو تملكاً بعض المدة الطويلة ، توافرت شروط ايها وقت البيع ، أو رهناً سابقاً على البيع مرتباً من غير البائع المالك في الحالة التي وردت بشأنها المادة ٧٩ مكررة من القانون المدني . فاذا كان الثابت ان العقود التي تلتقي بها بعض المتعرضين حقوقهم لاحقة للبيع الصادر الى المتعرض له ولكن سندهم في الملك يرجع الى ما قبل البيع له فانه يكون من المتعين على المحكمة الا توقف عند تاريخ عقود المتعرضين بل يكون عليها ان تستبين هل لاسلاف هؤلاء المتعرضين حق يجوز ان يواجه به المشتري وقت البيع . ولا يحول دون هذا ان يكون سلف المتعرضين قد تملكوا بعض العين بناء على اجراءات نزاع

الملكية وفاء للأموال الاميرية وجهت الى غير البائع ومورثه وتملكوا بعض آخر بحكم مرسى مزاد كلن نتيجة ترتيب رهن من غير ملك ، اذ القاطع في الامر ان يكون للغير وقت البيع حق عيني على المبيع يصحح ان يواجه به المشتري واذا فالحكم الذى يقرر ان ضمان البائع لا يقوم الا اذا كن المتعرض يستند الى حق عيني صدر اليه من البائع قبل البيع وانه لا يصح ان يقيد بالتصرفات التى يتمسك بها المتعرضون لانها لاحقة تاريخا لعقد البيع الصادر الى المتعرض له ولأن نزاع ملكية بعض المبيع لم يكن موجها الى البائع ولا وريثة والده — هذا الحكم يكون مخالفا للقانون . (نقض ١٩٤٩/٣/٢١ طعن ١٩٧ س ١٧ ق) .

التزام البائع وورثته بعدم منازعة المشتري في المبيع الا اذا توافرت لهم بعد البيع شروط وضع اليد المكسب للطك بالتمتع الطويل وذلك لايجوز لهم رفع دعوى صحة ونفاذ البيع وتسليم المبيع بسقوط حق المشتري بمضى ١٥ سنة من تاريخ العقد .

٢٠٦ — من احكام عقد البيع المقررة بالمادتين ٢٦٦ ، ٢٠٠ من القانون المدنى القديم والمادة ٤٣٩ من القانون المدنى الجديد الزام البائع بضمان عدم منازعته المشتري في المبيع فيمتنع عليه ابدا التعرض للمشتري وينتقل هذا الالتزام من البائع الى وريثه فيمتنع عليهم مثله منازعة المشتري فيما كسبه من حقوق بموجب العقد الا اذا توافرت لديهم بعد تاريخ البيع شروط وضع اليد على الممين المبيعة المدة الطويلة المكسبة للملكية . واذا تمتى كلت الطاعنة قد اقامت الدعوى بطلب اثبات صحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليها من مورث الملعون عليهم مع الزامهم بتسليم الاطيان المبيعة وكلن نفاع الملعون عليهم بسقوط حق الطاعنة لقمودها عن رفع دعاواها اكثر من خمسة عشرة سنة بعد تاريخ صدور العقد هو من قبيل المنزعة المتمتعة عليهم قانونا يقتضى الزام القانون مورثهم بالضمان السالف الذكر — فان الحكم الملعون فيه اذ اقدم قضاه برغض دعوى الطاعنة استنادا الى هذا الدناع يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٥٤/٣/٤ طعن ٦٤ س ٢١ ق) .

اتفاق الدائن المرتهن مع المشتري على تحرير العقار وتسطب الرهن مازم للمرتهن ولو لم يسجل هذا الاتفاق ، فاذا باع العقار ورسا عليه

**مزاده ، فلا يجوز له التمسك بملكته قبل المشتري لأنه يعتبر بالاتفاق
المسار إليه في حكم البائع له .**

٣٠٧ — اذا باع الراهن العقار المرهون بمقد لم يسجل وانفق
المشتري مع الدائن المرتهن على أن يتنازل عن رهنه بالنسبة الى العقار
المبيع وعن السر في اجراءات نزع الملكية التي كانت قد اتخذت عليه وقرر
المرتهن أنه حرر ذلك العقار من الرهن وتمهد بشطبه ، فان هذا الاتفاق ،
وان لم يسجل هو الآخر ملزم للمرتهن فلا يجوز له ان ينقضه ، فلذا هو
سار في اجراءات نزع ملكية العقار حتى رسا مزاده عليه فلا يصح له ان
يتمسك بملكته اياه في مواجهة ذلك المشتري ، واذا حو رفع دعوى الملكية
وقضى برفضها ، فهذا الحكم لا مخالفة فيه للقانون . اذ المرتهن شكله شأن
البائع سواء يسوء ، فكما ان البائع الذي يقمده بنقل الملكية لغيره لا يصح
ان يطلبها لنفسه اعتمادا على عدم تسجيل عقد البيع كذلك المرتهن الذي
يقمده بالتنازل عن رهنه وشطبه والتنازل نهائيا عن السر في اجراءات نزع
الملكية لا يصح له ان يتمسك برهنه ولا ان يسير في تلك الاجراءات .
(نقض ١١/٤/١٩٤٦ طعن ٥٦ من ١٥ ق) .

ضمان البائع حصول دائن مورثه على حق اختصاص على المبيع .

٣٠٨ — البائع يضمن المبيع من كل تعرض للمشتري يستند الى حق
او وجه قانوني ، ويشمل ذلك وجود دين شخصي على مورث البائع وحصول
الدائن على حكم بدينه ثم على حق اختصاص على المبيع . (نقض
١٢٤/١/١٩٤٦ طعن ١٠ من ١٥ ق) .

مجرد التمكك المادي من الغير لا يدخل في ضمان البائع ولو نص عليه في العقد .

٣٠٩ — ان مجرد التمكك المادي الحاصل من الغير للمشتري في المبيع
المبيعة لا يدخل بحال في ضمان البائع حتى ولو كان منصوبا عليه في العقد .
لان ما يضمنه البائع بصفته هذه هو التعرض او الاستحقاق المستند الى
سبب او نزاع قانوني . (نقض ١٨/١١/١٩٣٧ طعن ٣٠ من ٧ ق) .

تصرف البائع في جزء من الاطيان المبيعة أثناء قيام دعوى الفسخ
لا يسقط حقه في طلب الفسخ اذا كان هذا التصرف لم يحصل الا بعد ان
يؤس من وفاء المشتري بالتزاماته .

٢١٠ - اذا كان البائع قد تصرف في جزء من الاطيان المبيعة أثناء
نظر دعوى الفسخ التي اقبلها لعدم وفاء المشتري بالثمن وتمسك المشتري
في رفع الدعوى بلان البائع لا يحق له طلب الفسخ بعد ان تصرف في جزء من
الاطيان المبيعة وكانت المحتبة اذ قضت بالفسخ اقبلت قضاها على ان
البائع كان معذورا في التصرف في بعض الاطيان المبيعة بعد ان يؤس من وفاء
المشتري بالتزاماته فانها لا تكون بذلك قد خالفت القانون اذ اعتبرت ان
المتسبب في فسخ العقد هو المشتري دون البائع . (نقض ١٩٥٢/٢/٦
طعن ١٠٦ س ٢٠ ق ١) .

(د) الالتزام بضمان الاستحقاق

تصرف البائع في المتقول المعين بالذات لمشتري ثان . تصرف من غير
ملك . علة ذلك . تعرض المشتري الاول للمشتري الثاني . حق الاخر في الرجوع
على البائع بضمان الاستحقاق .

— ملكية المتقول تنتقل — فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير — بمجرد
التعاقد اذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات ، مما مفاده ان تصرف البائع
في الشيء لمشتري ثان يكون صادرا من غير ملك لأن ملكيته قد انتقلت منه
الى المشتري الاول . فاذا تعرض الاخر للمشتري الثاني مدعيا ملكية
المبيع وانتزاعه منه ، حق للمشتري الثاني الرجوع على بائعه بضمان
الاستحقاق . (نقض ١٩٨٢/١١/١٨ طعن ٥٤٤ س ٤٦ ق ١) .

ضمان الاستحقاق . شرطه . لا يشترط تخليه صدور حكم قضائي
بنزع ملكية المبيع من المشتري .

— يكفي للرجوع بضمان الاستحقاق ان يحرم المشتري فعلا من المبيع
لاي سبب سابق على البيع لم يكن له يد فيه ، او ليس في مقدوره دفعه
ولا يتوقف وجوده على صدور حكم قضائي بنزع ملكية المبيع من المشتري .
(نقض ١٩٨٢/١١/١٨ طعن ٥٥٤ س ٤٦ ق ١) .

سحب رخصة السيارة المبيعة لعدم سداد البائع أترسوم الجبركية المستحقة . **اعتباره تعرضا من المشتري .** **آثره .** **للمشتري الطلب بفسخ العقد أو الرجوع بدعوى الاستحقاق .**

٣١١ - إذ كان الثابت من الأوراق ومن الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه أن السيارة محل النزاع دخلت البلاد تحت نظام الإفراج المؤقت طبقا لقانون الجمارك الصادر بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٢ والقرارات المنفذة له ويوجب هذا النظام على من أدخلها إعادة تصديرها أو أداء الضرائب الجبركية المستحقة عليها في حالة توافر الشروط اللازمة لاستيرادها ، وإذا بيعت قبل أداء الضريبة انتقلت ملكيتها محملة بصء الضريبة المستحقة وهو دين ممتاز له أسبقية على غيره من الديون عملا بالمادة ١١٣٩ من القانون المدني ، وإذ كان الطاعن قد باع السيارة للمطعون عليه الأول بانعقد المؤرخ ١٩٧٠/٤/٦ قبل سداد الضرائب الجبركية المستحقة عليها مما ترتب عليه إصدار أمر بضبطها وسحب رخصتها في ١٩٧٠/٩/١٢ وهو تعرض من الغير الذي كان له حق على المبيع وقت البيع ترتب عليه منع المشتري من الانتفاع به وهو ما يجيز للأخير الحق في طلب فسخ العقد أو الرجوع بدعوى الاستحقاق سواء كان يعلم سبب الاستحقاق أو لا يعلم به فإن الحكم المطعون عليه إذ قضى بفسخ عقد البيع الذي تضمن بيع الطاعن للمطعون عليه الأول السيارة لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٧٨/١/١٩ طعن ٥٨ من ٤٤ ق) .

استحقاق المبيع كله . **آثره .** **للمشتري مطالبة البائع ببقية المبيع وقت الاستحقاق .** **عدم التقيد عند تجديد هذه القيمة بالثمن الوارد بالعقد .**

٣١٢ - تنص المادة ٤٤٣ من القانون المدني بأنه إذا استحق كل المبيع كان للمشتري أن يطلب من البائع قيمة المبيع وقت الاستحقاق ، وهي قيمة لا تأثر لمقدار الثمن عليها فقد تقل عنه وقد تزيد . (نقض ١٩٧٨/٤/٢٧ طعن ٢١١ من ٤٥ ق) .

تقدير قيمة المبيع وقت الاستحقاق . **بما تستقل به محكمة الموضوع .** **شرط ذلك .**

٣١٣ - تقدير قيمة المبيع وقت الاستحقاق هو ما يستل به قاضي الموضوع ، إلا أنه إذا قدم له دليل مقبول - وهو هبوط قيمة المبيع عادة باستعماله فترة من الزمن - فإن عليه إذا رأى أطراح هذا الدليل وتقدير القيمة على خلافه أن يبين سبب عدم أخذه به . (نقض ١٩٧٨/٤/٢٧ طعن ٢١١ س ٤٥ ق ١) .

قيام مشتري العقار بدفع الدين إلى الدائن صاحب حق الاختصاص على العقار المبيع توكيلا لتنفيذ عليه . اعتباره استحقاقا للبيع . جواز رجوع المشتري على البائع للبائع له بدعوى ضمان الاستحقاق . اتفاق المتعاقدين على تعديل أحكام هذا الضمان . جائز .

٣١٤ - إذا كان الثابت في الدعوى حسبها حصله الحكم المطعون فيه أن بنك مصر اتخذ إجراءات التنفيذ على قطعة أرض مقل عليها منزل مملوك للمطعون عليه الأول اشتراه من المطعون عليه الثاني وآخر وذلك وفاة لدين مستحق للبنك على مدينه الملك الأصلي لهذه الأرض ، وقام المطعون عليه الأول بدفع الدين للبنك توكيلا لبيع منزله ، ثم رفع دعواه الحالية يطلب مورث الطاعنين وهو البائع للبايعين له بهذا المبلغ ، فإن مفاد ذلك أن المطعون عليه الأول يرجع بما دفعه للبنك على مورث الطاعنين لا بوصفه مدينا شخصيا للبنك ، وإنما بوصفه بائعا للبايعين للمطعون عليه الأول ، وأن دفع الأخير دين البنك يعتبر بالنسبة لهذا البائع استحقاقا للبيع فيجب عليه الضمان ويلتزم بأن يدفع للمطعون عليه الأول - المشتري ما دفعه للبنك . لا يغير من هذا النظر أن مورث الطاعنين التزم في الإقرار المؤرخ بأن يدفع دين البنك أو اثبات المقررات المبيعة لأن ذلك من جليبه ليس الا اقرارا بالتزامه بضمان الاستحقاق وتعديلا لأحكامه المنصوص عليها في المادتين ٤٤٣ ، ٤٤٤ من القانون المدني ، إذ يجوز للمتعاقدين طبقا للمادة ٤٤٥ من هذا القانون أن يتقاعا على تعديل هذه الأحكام . (نقض ١٩٧٦/١١/١٦ طعن ٢٠١ س ٤٢ ق ١) .

انقضاء البيع بسبب استحقاق المبيع ، يوجب على البائع رد الثمن مع التضييعات . لقاضي الموضوع سببلة تقدير التضييعات بمبلغ معين علاوة

على الثمن ، أو أن يحتسب الثمن بالفوائد ، ليس عليه في الحالة الأخيرة أن
يجرى لحكم فوائد التأخير المشار إليها بالمادة ١٢٤ مدنى قديم .

٢١٥ — لقاضى الموضوع متى انفسخ البيع بسبب استحقاق المبيع ،
ووجب على البائع رد الثمن مع التضمينات ، أن يقدر هذه التضمينات بمبلغ
معين ، يلزم به البائع ، علاوة على الثمن ، أو يحتسب عليه الثمن بالفوائد
التي يعوض بها على المشتري ما خسره ، وما حرم منه من الارباح المقبولة
قانونا بسبب نزع الملكية والاستحقاق ، وليس على القاضى اذا أجرى
الفوائد التعويضية على البائع أن يتبع احكام فوائد التأخير المشار إليها في
المادة ١٢٤ من القانون المدنى القديم الذى يحكم واقعة النزاع . (نقض
١٩٧٢/٢/٢٩ طعن ٢٠٠ من ٣٧ ق) .

التلبيم اجراء يراد به نقل ملكية المشروعات الخاصة الى ملكية الدولة
مقابل تعويض اصحابها . عدم اعتباره تعرضا موجبا لضمان الاستحقاق
في البيع .

٢١٦ — التلبيم اجراء يراد به نقل ملكية المشروعات الخاصة الى
ملكية الدولة لتصبح ملكا للجماعة تحقيقا لضرورات اجتماعية واقتصاديه
وذلك مقابل تعويض اصحاب هذه المشروعات عن الحقوق المؤممة ، وهم
بهذه المثلية لا يعد تعويضا موجبا لضمان الاستحقاق لان هذا الضمان انما
يقوم على ثبوت حق للغير مسبق على التصرف ويؤدى الى انتزاع المبيع من
يد المشتري يسأل عنه البائع . (نقض ١٩٧٠/٤/٢٠ طعن ٩٠ من ٣٦ ق) .

الاطار المنصوص عليه في المادة ٤٤٠ مدنى لا يكون الا حين ترفع على
المشتري دعوى من الغير باستحقاق المبيع . لا محل للتمسك بعدم حصول
هذا الاخطار الا حيث يرجع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق على
اساس قيام عقد البيع . عدم تطبيق احكام ضمان الاستحقاق عند مطابقة
المشتري بالنسخ . استقلال دعوى الضمان عن دعوى النسخ والابطال .
٢١٧ — البين من المادة ٤٤٠ من القانون المدنى ان الاخطار المنصوص
عليه فيها لا يكون الا حين ترفع على المشتري دعوى من الغير باستحقاق

المبيع ولا محل للتمسك بعدم حصول هذا الاضرار الا حيث يرجع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق على اساس قيام عقد البيع . أما اذا اختار المشتري سبيل المطالبة بفسخ العقد فانه لا مجال لتطبيق المواد من ٤٤٠ الى ٤٤٣ من القانون المدني الخاصة بضمان الاستحقاق . وقد انصَح المشرع عن استقلال دعوى الضمان عن دعوى الفسخ والابطال في المادة ٤٤٣ من القانون المدني التي بينت عناصر التعويض الذي يحق للمشتري ان يطلبه من البائع في حالة الرجوع عليه بدعوى الضمان عند استحقاق المبيع كله وذلك بنصه في الفقرة الاخيرة من هذه المادة على أن « كل هذا ما لم يكن رجوع المشتري مبنيا على المطالبة بفسخ البيع او ابطاله » .
(نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٧ من ٢٤ ق) .

تعمل المشتري تبعة هلاك المبيع بعد انتقال الحيازة اليه بالتسليم .
هذا الهلاك هو زوال الشيء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية . ليس من قبيل ذلك التلبيس .

٣١٨ — الهلاك المعنى بنص المادة ٣٧ من القانون المدني — التي تجعل تبعة الهلاك على المشتري بعد انتقال الحيازة اليه بالتسليم هو — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — زوال الشيء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية وهو ما لا يصدق على التلبيس . (نقض ١٩٦٨/١٢/٢٦ طعن ١٨٢ من ٣٤ ق) .

رجوع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق — في حالة استحقاق المبيع — لا يمنع من مطالبته بفسخ العقد على اساس اخلال البائع بالتزامه . ترتب آثار الفسخ في حالة القضاء به في هذه الحالة .

٣١٩ — ان المشرع وان كان قد اجاز للمشتري — طبقا للمادة ٤٤٣ من القانون المدني — الرجوع على البائع له — في حالة استحقاق المبيع — بضمان الاستحقاق الا انه لم يمنعه من المطالبة بفسخ عقد البيع على اساس ان البائع قد اخل بالتزامه وهو ما اشارت اليه المادة السابقة نكرها بقولها « كل هذا ما لم يكن رجوع المشتري مبنيا على المطالبة بفسخ البيع او ابطاله » — ومن مقتضى ذلك انه في حالة القضاء بالفسخ تقرتب الآثار

التي نصت عليها المادة ١٦٠ من القانون المدني وهي ان يعود المتعاقدان الى الحالة التي كانت عليها قبل التعاقد فيرد كل منهما ما تسلم به يقتضى العقد بعد ان تم نسخه . (نقض ١٩٦٧/٨/١٥ طعن ١٩٢ س ٢٤ ق) .

المنط - عند الاستيلاء تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى - في عدم الاعتراف بما لم يشهر من تصرفات الملك الصادرة لغير فروعه وزوجه وازواج فروعه والسابقة على تاريخ العمل به هو ثبوت تاريخ هذه التصرفات قبل ٢٢ يولية سنة ١٩٥٢ . عدم الاعتراف بمعناه بقاء المتصرف فيه على ملك المتصرف فيما يختص بتطبيق احكام الاستيلاء . مسئولية البائع قبل المشتري عن هذا الاستيلاء مادام سببه راجعاً اليه .

٢٢. - المنط - عند الاستيلاء على المساحات الزائدة تنفيذاً للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الصادر بشأن الإصلاح الزراعى - في الاعتراف بما لم يشهر من تصرفات الملك الصادرة الى غير فروعه وزوجه وازواج فروعه والسابقة على يوم ١٩٥٢/٩/٩ تاريخ العمل بهذا القانون هو - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - ثبوت تاريخ هذه التصرفات قبل يوم قيام الثورة في ١٩٥٢/٧/٢٣ . فما لم يكن منها ثابت التاريخ قبل هذا اليوم لا يعتمد به بمعنى ان يعتبر المتصرف فيه باقياً على ملك المتصرف فيما يختص بتطبيق احكام الاستيلاء . فاذا كان الثابت ان عقد البيع محل النزاع ليس له تاريخ ثبت قبل ١٩٥٢/٧/٢٣ فان حق الإصلاح الزراعى فيما استولى عليه من الاطيان المبيعة الى المطمون عليه من الطاعنين يكون مستهداً منها ومن ثم يكونان مسئولين قبل المطمون عليه (المشتري) عن هذا الاستيلاء مادام سببه راجعاً اليهما . (نقض ١٩٦٦/٢/١ طعن ٣٧٧ س ٣٠ ق) .

تراخى المشتري في تسجيل عقد شرائه لا يسقط عن البائع التزامه بالضمان ولو ترتب على هذا التراخى نزع ملكية العين المبيعة من تحت يد المشتري .

٢٢١ - تراخى المشتري في تسجيل عقد شرائه - على ما جرى به قضاء محكمة النقض - لا يسقط عن البائع التزامه بالضمان ولو كان هذا

التراخي قد ترتب عليه نزع ملكية العين المبيعة تحت يد المشتري . (نقض)
١٩٦٦/٢/١ طعن ٣٧٧ س ٢٠ ق) .

ضمان الاستحقاق الناشئ عن فعل الغير . شرطه . قيام سببه وقت البيع . المادة ٣٠٠ مدني قديم .

٣٢٢ — يضمن البائع الاستحقاق الناشئ عن فعل الغير اذا كان سبب الاستحقاق موجودا وقت البيع ، وذلك طبقا لما تنص به المادة ٢٠٠ من القانون المدني القديم . (نقض ١٩٦٦/١٢/١٣ طعن ١ س ٢٢ ق) .

استحقاق البيع يوجب التزام البائع بالتأمينات لذا كان المشتري يعتقد وقت الشراء صحة ملكية البائع ، ويظل في التأمينات ما زاد في قيمة المبيع بعد البيع على ثمنه .

٣٢٣ — اذا باع أحد شيئا على أنه مملوك له ، ثم تبين بعد البيع عدم ملكيته للبيع كان البائع ملزما في حالة نزع ملكية هذا الشيء من المشتري بالتأمينات اذا كان المشتري يعتقد وقت الشراء صحة ملكية البائع للشيء المبيع . ويحتسب ضمن التأمينات ما زاد في قيمة المبيع بعد البيع على ثمنه . (نقض ١٩٣١/١١/١٩ طعن ١١ س ١ ق) .

عدم جواز رجوع المشتري في حالة استحقاق البيع الا على البائع له .

٣٢٤ — ليس للمشتري في حالة استحقاق المبيع للغير الا حق الرجوع على انبائع بالضمان . فلذا كانت الاطيان ملكا لوقف وباعها الناظر على اساس أنه تبادل فيها مع الوقف ثم باعها المشتري الى آخر ثم طالب الناظر الجديد المشتري الثاني بتثبيت ملكية الوقف لها ، فلا يحق لهذا المشتري اذا ما حكم بالزامه برد اطيان الوقف ، ان يطلب تسليمه اطيان الناظر السابق الخاصة التي وضع يده عليها بطريق البذل لانه لم يكن متبادلا مع الوقف وانما هو مشتري من شخص آخر بعيد عنه . (نقض ١٩٤٥/٥/٣ طعن ١٠٣ س ١٤ ق) .

اقتصر ضمان البائع على الحقوق المبنية دون الحقوق الشخصية كحق المستاجر .

٣٢٥ — ان المادة ٢٠٠ من القانون المدنى صريحة فى أن ضمان البائع لا يشمل الا الحقوق العينية . وحق المستأجر على المدين المؤجرة ليس الا حقا شخصيا ، فهو لا يدخل فى حكم هذه المادة . (نقض ١٠/١٢/١٩٣١ طعن ١٠ س ١ ق ١) .

التضمينات التى يحكم بها على البائع عند استحقاق المبيع .

٣٢٦ — لقاضى الموضوع — متى انقسخ البيع بسبب استحقاق المبيع ووجب على البائع رد الثمن مع التضمينات — ان يقدر هذه التضمينات بمبلغ معين يلزم به البائع علاوة على الثمن ، او يحتسب عليه الثمن بالفوائد التى يعرض بها على المشتري ما خسره وما حرم منه من الارباح المقبولة قانونا بسبب نزع الملكية والاستحقاق . وليس على القاضى اذ أجرى الفوائد التعويضية على المشتري أن يتبع احكام فوائد التأخير المشار اليها فى المادة ١٢٤ من القانون المدنى . (نقض ١١/٢٤/١٩٣٢ طعن ٣٨ س ٢ ق ١) .

عدم اشتراط صدور حكم قضائى بنزع ملكية المبيع لقيام ضمان الاستحقاق وكفالة حرمان المشتري فعلا من المبيع .

٣٢٧ — ان عبارة نزع الملكية الوارد ذكرها فى المادة ٣٠٤ من القانون المدنى ليس المقصود منها نزع الملكية بالمعنى الضيق ، اى النزاع الحاصل بناء على حكم قضائى محسوب ، بل يقصد بها ايضا اى تعرض للمشتري من شأنه ان يؤدي الى نزع الشيء المبيع ، وعلى ذلك فحق المشتري فى رفع دعوى الضمان على البائع لا يتوقف وجوده على صدور حكم قضائى بنزع ملكية المشتري من العقار المبيع ، بل يكفى لتشوء هذا الحق ان يحرم المشتري فعلا من العقار المبيع لاي سبب سابق على البيع لم يكن له بد فيه ، او ليس فى مقدوره دفعه . واذا كانت مدة التقادم المسقط للحق لا تبدى الا من وقت وجود هذا الحق ، كان التقادم فى دعوى الضمان يسرى من تاريخ المنزعة فى الملك على المعنى السابق ببيانه . (نقض ١٩٣٢/٤/٢٨ الطعن رقم ٣٦ س ١ ق ١ ، ٦ س ٢ ق ١) .

حق العاقدين فى تعديل ضمان الاستحقاق بالتوسيع فى نطاقه او تضييقه او الإبراء منه . اشتراط الضمان بالفاظ عامة يكون من شأنه فى

حالة علم الطرفين وقت البيع بسبب الاستحقاق التزام البائع بالتأمينات علاوة على الثمن .

٣٢٨ - (أ) الضمان المقرر قانونا على البائع عند استحقاق المبيع يلزمه برد الثمن مع التأمينات وفقا للمادة ٣٠٤ مدنى - قديم - ما لم يكن المشتري عالما وقت البيع بالسبب الذى ادى الى الاستحقاق اذ لا يجوز له فى هذه الحالة الرجوع على البائع بالتعويضات عملا بالمادة ٢٦٥ مدنى - قديم - ، وهذا وذاك دون حجة الى اشتراط خلس فى العقد ، وهذا الالتزام القانونى يقبل التعديل باتفاق الملتزمين سواء على توسيع نطاقه أو تضيق مداه أو الإبراء منه بحسب الفرض الذى يقصدانه من اتفقاها .

(ب) اشتراط الضمان فى عقد البيع باللفظ عامة لا يعتبر تعديلا فى الاحكام التى رتبها القانون على البائع للالتزام بهذا الضمان الا اذا كان المشتري والبائع عالين وقت التعاقد بسبب الاستحقاق ، ففى هذه الحالة يدل النص على شرط الضمان فى العقد - وهو اصلا لا حجة اليه - على ان الفرض منه هو تلمين المشتري من الخطر الذى يهدده تلميها لا يكون الا بالتزام البائع عند الاستحقاق بالتأمينات علاوة على رد الثمن .

(ج) واذا فمضى كان الحكم اذ قضى بأحقية المشتري - مورث الماطون عليهم - فى الرجوع على البائع - مورث الطاعتين - بالتأمينات المنصوص عليها فى المواد ٣٠٥ ، ٣٠٧ ، ٣٠٨ ، ٣٠٩ من القانون المدنى - القديم - لاستحقاق المبيع للغير قد اقام قضاءه على أن عقد البيع الابتدائى والمعد النهائى كلاهما منصوص فيه على الضمان وأنه لذلك لا تكون هناك عبرة بها اذا كان المشتري عالما وقت العقد الابتدائى بسبق البيع الى آخرين كما يزعم البائع أو كان عليه بهذا البيع لاحقا للمعد الابتدائى كما يقول هو اذ يكون البحث فى تاريخ هذا العلم ناقلة كما لا يكون هناك موجب لتحقيقه - فان التمس على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون غير صحيح . (نقض ١٩٥١/٢/١ ملعن ١٩١ س ١٨ ق) .

حق الملتزمين فى تعديل ضمان الاستحقاق بالتوسيع فى نطاقه أو
تضييقه أو الإبراء منه .

٣٢٩ - ان القانون مع تحديده ضمان البائع فى الملتزمين ٢٦٦ ، ٣٠٠

مدنى ولو لم ينص على ذلك فى عقد البيع ، قد اباح للمتعاقدين تضيق بدى الضمان ، كما اباح لهما بمقتضى قواعد التعميدات العامة توسيع حدود الضمان القانونى بالنص فى العقد على اكثر مما حدده القانون ، لان كل شرط يشترطه الملقدان فى دائرة ما ابلحه القانون ، اى غير مخالف للنظام العام ولا للآداب ، يكون ملزما للطرفين وواجب الاحترام منهما . (نقض ١٩٣٢/٣/٢ طعن ٤٣ س ١ ق) .

اشتغال العقد على ما قرره القانون فى خصوص الضمان بمبارات عامة لا يفيد تعهد البائع بضمان لشد ما فرضه القانون .

٣٣. — ان القانون اذ بين نتائج البيع من جهة التزامات كل من المتعاقدين لم يقصد الزام المتعاقدين بمعهم الخروج عن تلك النتائج ولكنه وضعها على اعتبار أنها فكرة المتعاقدين وما يقصدانه غالبا وقت البيع . فاذا لم يذكر فى عقد البيع التزامات صريحة خلسة بالضمان فان القانون يفرض ان المتعاقدين ارادا ما بينه فى مواده . ولهذا يجب على من يريد مخالفة ما فرضه القانون من الضمان — اذا هو اراد تشديد الضمان على البائع — ان يبين فى العقد الشرط الذى يفهم منه صراحة تشديد الضمان ومخالفة ما نص عليه القانون . اما اشتغال العقد على ما قرره القانون بمبارات عامة ، فانه لايدل على ان البائع تعهد بضمان لشد ما فرضه القانون ، ويكون من المتعين فى هذه الحالة تطبيق الضمان القانونى دون زيادة عليه ، لانه فى حالة الاشتباه يكون التفسير بما فيه الفائدة للتعهد . (نقض ١٩٣٢/٣/٢ طعن ٤٣ س ١ ق) .

شرط عدم الضمان لا يعنى البائع من التزامه بتسليم الجميع بالحالة التى كان عليها عند التعاقد ويلزم بالتعويض عن الضرر الناشئ من شمله فى البيع .

٣٤. — ان المادة ٣٠٣ من القانون المدنى قد نصت على بطلان شرط عدم الضمان اذا كان حق مدعى الاستحقاق فى البيع مقربا على فعل البائع . فاذا كان الحكم المطعون فيه لم يحل البائع (وزارة الاوقاف) الا ضمان تصرفاته فى المثار المستبدل بعد رسو المزارد على المشتري ، فان شرط عدم الضمان الوارد فى البند الحادى والحشرين من شروط قلعة مزارد استبدال

الأموال الموقوفة ، ومؤداه أن المشتري يشترى سلقط الخيار ، لا يستقبل عن البائع (الوزارة) ضمان عدم تسليم المبيع بالحالة التي كان عليها وقت رسمو الزاد وقصره فيه بالهدم والبناء ويبيع بعضه ويحبسه ثلثه ، ملادام كل ذلك من فطه وبعد رسمو الزاد . (نقض ١٧/٢/١٣٣٨ طمن ٧٩ من ٧ ق.) .

الأحوال التي يفي فيها البائع من ضمان الاستحقاق . اهمال المشتري . تسجيل عقده حتى حصول دائن البائع على حق اختصاص ونزع ملكة المبيع لا يخلو البائع من ضمان الاستحقاق .

٣٣٢ — أن عقد البيع سواء اكلن مسجلا او غير مسجل يلزم البائع بأن يمكن المشتري من الانتفاع بالمبيع وحيازته حيازة هادئة . فاذا لم يتم البائع بتنفيذ هذا التعهد او لم يتمكن من القيام به واستحقت العين المبيعة او نزعت ملكيتها بسبب ترقيب حق عيني عليها وقت البيع او لنشوء هذا الحق ومنع البائث بعد تاريخ العقد فانه يجب عليه رد الثمن مع التضمينات طبقا لما تنقضى به المدة ٣٠٠ ، ٣٠٤ من القانون المدني . ولا يسقط حق الضمان عن البائث الا اذا اشترط عدم الضمان وكان المشتري عالما وقت الشراء بسبب الاستحقاق او اعترف انه اشترى سلقط الخيار . لما عدم تسجيل المشتري ، عقد شرائه فلا يترقب عليه سقوط حق الضمان . واذا نال الحكم الذي يرفض دعوى الضمان تلبسا على أن نزع ملكة العين من المشتري لم يكن الا نتيجة اهماله في تسجيل عقد شرائه مما مكن دائن البائث الشخصى من نزع ملكة العين المسماة ، يكون حكما مخالفا للقانون متمبنا نقضه . (نقض ٢٠/٢/١٣٣٦ طمن ٧١ من ٥ ق)

عدم احقية المشتري المالك بسبب الاستحقاق عند التصاعد في التضمينات ومنها مصروفات العقد .

٣٣٣ — متى كان قد ثبت لمحكمة الموضوع أن المشتري كان يعلم وقت شرائه بالعيب اللاصق بسند البائث له وانه اقدم على الشراء مجازفا وتحت مسئولولته فانه لا يكون له الحق في طلب التضمينات ومنها مصاريف العقد . (نقض ٢١/١/١٩٥٤ الطعن رقم ٣٤٥ من ٢٠ ق ، طمن ١٧ من ٢١ ق.) .

عدم حواز اعتبار دعوى المشتري على البائع بطلب مبلغ مدعى بترقيه فدائره مرتين على العين المبيعة دعوى ضمان استحقاق متى تكان المشتري

يعلم بحالة الدين قبل الشراء وتضمنت نصوص العقد كيفية تسوية المركز المختلقة .

٣٣٤ - الدعوى المرفوعة من المشتري على البائع بطلب بدمى بترتبه لدائن مرتين على الدين المبيعة زائداً على ما قدر به ثمنها في عقد البيع لا يصح تكييفها بأنها دعوى ضمان مما ينطبق عليه حكم القاتون في حالة الاستحقاق أو نزع الملكية ، بل أن حكمها يكون بحسب ما ينهم من اتفاق الطرفين في عقد البيع ومن الظروف الأخرى الواقعية الملائمة له .

نإذا رفعت دعوى من هذا القبيل وكان عقد البيع بنصوصا فيه على كيفية تسوية علاقة البائعين مع المشتري بشأن ما دفعه لهم من الثمن وما استبقاه لديه منه ليدفعه للبنك افتكاكا للدين التي اشتراها منهم مرهونة مع اطلاق أخرى للبنك ، متروكا له الخيار بين أن يدفع نورا الى البنك هذا الباقى وهو ما يصيب الاطيان المشتراء أو أن يظل في دفعه للبنك مطهم ، وكان الثابت أن المشتري علم علما أكيدا من قبل البائع بحالة الدين المبيعة وما عليها هي وغيرها من الدين المسجل ، وكان الدائن المرتهن لم يزع ملكية القدر المبيع بل أنه عند تسوية دينه ظهر أن له بقية منه أراد أن يضمها على الدين المبيعة بسبب قاعدة عدم تجزئة الرهن ، فرفع المشتري على البائعين دعوى بطلب قيمة هذه البقية التي هي زائدة على الثمن الذي سبق أن دفعه برمته لهم وللبنك المرتهن فان تكييف هذه الدعوى بأنها دعوى ضمان استحقاق أو نزع ملكية هو تكييف غير صحيح ، والحكم الصادر بناء على هذا متعين النقض . والصحيح المعول عليه فقط هو عقد البيع وما تارنه من الظروف . وحكم هذا العقد أن المشتري قد خلف البائعين في ملكية الاطيان التي اشتراها منهم مرهونة مع الاطيان الأخرى .

وان ضمان البائعين من نلحية مبلغ الرهن هو لا يكون نصيب الاطيان المبيعة فيه وقت التمسك أكثر ما ذكر في العقد . أما باقى الدين الذى يصيب الاطيان الأخرى المرهونة مع الاطيان المبيعة فلا شأن للبائعين بنفسه : ولا تطبق على بينهم احكام القاتون الدنى الواردة في باب ضمان المبيع عند استحقاقه للخير أو عند نزع ملكيته كله أو بمضه ، وأما ينبى اخذه في حكمهم بحكم قانون العقد الملزم للطرفين . (نقض ١٩٣٦/٢/٢٠ طمس ٥٢ س ٥ ق ١) .

حق البائع في التمسك بكل دفاع من ثلته لبقاء البيع للمشتري ولو لم يتمسك به هذا الأخير .

٢٢٥ — لما كان البائع ملزما للمشتري بضمان صحة البيع ونقل الملكية اليه وعدم التعرض له وملزما قانونا بالتضمين في حالة الحكم نهائيا بعدم ثبوت ملكيته للمقدار المبيع منه كله أو بعضه ، وكان له بحكم هذا الضمان مصلحة محققة في الدفاع عن حقوق المشتري منه ، لما كان ذلك يكون للطاعنين التمسك بأن عقد المشتري منهما المسجل يفضل عقد الطعون عليهما الأولى والثانية غير المسجل والمصدر لهما من مورث الطاعنين عن نفس المقار وإن كان المشتري من الطاعنين لم يتمسك بهذا الدفاع . (نقض ١٩٥٢/٦/٤ طعن ٣٥٦ س ٢٠ ق) .

اعتبار المشتري الذي لم يتم دفع باقي الثمن مقابل شطب التسجيل الذي يهدد ملكيته رغم انذاره مقصرا وإن البائع غير مقصر .

٢٢٦ — متى كان المشتري هو الذي امتنع بعد انذاره رسميا عن دفع الباقي من الثمن مقابل شطب التسجيل الذي كان يهدد ملكيته ثم لم يتم من جانبه بما هو ملزم به قانونا وبحكم العقد فلا يصح اعتبار البائع مقصرا في الوفاء بالتزاماته قبله . (نقض ١٩٤٢/٥/٢٨ طعن ٤٨ س ١١ ق) .

حق محكمة الموضوع في تفسير عقد البيع واستخلاص ان الجزء لذلك نزاع الخصمة العلة لا يخل في عقد البيع وإن المشتري لا يستحق تمويضا عنه .

٢٢٧ — ان محكمة الموضوع اذا حصلت مما اورثته في حكمها نقلا عن عقد الشراء ان الطريق الخاس الفاصل بين العين المشتراة وملك قسيم المشتري لا يدخل فيها بيع له ، ولله لا حق اذن للمشتري في التعويض المستحق عن العلة بالنفع العلة ، فانها لا تكون متمدية حدود السلطة المخولة لها في تفسير عقد الشراء ومستفداته ولا يكون عليها رقابة في ذلك ، لمحكمة النقض مفاديات قد بيئت في حكمها من الاعتبارات المقبولة ما يؤيد وجهة نظرها . (نقض ١٩٣٧/٢/٢٥ طعن ٨٩ س ٦ ق) .

حق محكمة الموضوع في استخلاص تنازل المشتري عن دعوى الضمان قبل البائع متى أن يكون استخلاصها سابقا وله أصل في الأوراق .

٢٢٨ — إذا ثبت المحكمة في حكمها دعوى الضمان نفيا تلمأ موضوعيا مفيدا أن المشتري تنازلوا فعلا عن دعوى الضمان قبل البائع لهم ذلك تقدير موضوعي في شأن من الشئون التي تملكها محكمة الموضوع بلا رقابة من محكمة النقض ملأام هذا التقدير بمنزعا من وقائع ثبوتة والمقتل يقبله (نقض ١٩٢٥/٦/٢٠ طعن ٢١ س ٥ ق) .

حق محكمة الموضوع في استخلاص علم المشتري بوجود حق ارتفاق على المبيع وقت الشراء لأسباب يسالفة ورفض طلب الفسخ .

٢٢٩ — كل ما تستخلصه محكمة الموضوع استخلاصا معقولا من قرائن وإلتحية فلا معقب عليه لمحكمة النقض . فإذا قرر الحكم المطعون فيه أن علم المشتري بوجود حق ارتفاق على العين المبيعة قبل التعاقد يمنعه من طلب الفسخ ثم اثبت حصول هذا العلم استخلاصا من قرائن وإلتحية تسبح به ، وبقاء على ذلك رفض طلب الفسخ فلا تدخل لمحكمة النقض : (نقض ١٩٢٦/٤/٢ طعن ٨٢ س ٥ ق) .

حق محكمة الموضوع في تحديد الوقت الذي يجب فيه على البائع تطهير المدين المبيعة من الدين .

٢٤٠ — إذا احتج البائع لعدم قبالة بتطهير العين من الدين عليها بأن تعهده بذلك لم يعين له في العقد وقت يجب اتبائه فيه فلأجلبت المحكمة على ذلك بأنها رأت من الأوراق أن نية المتعاقدين انصرفت الى أن كلا من الطرفين التزم بما تعهد به مغبل التزام الآخر بتممه ، وأن التطهير كان يجب أن يتم من جانب البائع في ميعاد غايته اليوم الذي حدد لاستحقاق القسط الأخير من باقي ثمن المبيع ، وكان ما لوردته المحكمة في هذا الصدد من شأنه أن يؤدي الى ما انتهت اليه ، فلا معقب عليهما في ذلك . (نقض ١٩٤٥/٤/٢٦ طعن ١١٢ س ١٤ ق) .

مقدم دعوى ضمان الاستحقاق

دعوى ضمان الاستحقاق . تقاضيها بخمس عشرة سنة .

٢٤٦ — المادة ٤٥٢ من القانون المدني خاصة بضمان الميوب الخفيه
اما دعوى ضمان الاستحقاق فانها لا تنقادم الا بخمس عشرة سنة . (نقض
١٩٧٨/٤/٢٧ طعن ٢١١ س ٤٥ ق) .

عدم سريان التقادم بالنسبة لضمين الاستحقاق الذي يتوقف وجوده
على نجاح المتعرض في دعواه ، الا من الوقت الذي يثبت فيه الاستحقاق
بحكم نهائي منه . القول ببسء سريان التقادم من وقت رفع الدعوى
بالاستحقاق . خطأ في ظل القانون المدني القديم او القام .

٢٤٧ — اذا كان ضمان الاستحقاق التزاما شرطيا يتوقف وجوده على
نجاح المتعرض في دعواه ، فان لازم ذلك ان التقادم لا يسرى بالنسبة الى
هذا الضمان الا من الوقت الذي يثبت فيه الاستحقاق بصور حكم نهائي
به ، ومن ثمة ان القول ببء سريان التقادم بالنسبة لهذا الضمان في ظل
التقنين المدني الملى من وقت رفع الدعوى بالاستحقاق يكون على غير
سند ، اذ ان حكم القانون في هذه المسألة واحد في التقنين القديم والقائم .
(نقض ١٩٧٢/٢/٢٩ طعن ٢٠٠ س ٢٧ ق) .

بدء سريان التقادم المسقط من الوقت الذي يصبح فيه الدين مستحق
الاداء . بالنسبة للالتزام المعلق على شرط موقف يبدأ التقادم من وقت تحقق
هذا الشرط . ضمان الاستحقاق التزام شرطى يتوقف على نجاح المتعرض
في دعواه ويبدأ تقادمه من الوقت الذي يثبت فيه الاستحقاق بحكم نهائي
لا من وقت رفع الدعوى بالاستحقاق .

٢٤٨ — القاعدة سواء في التقنين المدني القديم او القائم ان التقادم
المسقط لا يبدأ سريته الا من الوقت الذي يصبح فيه الدين مستحق الاداء
مما يستتبع ان التقادم لا يسرى بالنسبة الى الالتزام المعلق على شرط موقف

الا من وقت تحقق هذا الشرط . واذ كان ضمان الاستحقاق التزاما شرطيا يتوقف وجوده على نجاح المتعرض في دعواه فان لازم ذلك ان التقدم لايسرى بالنسبة لهذا الضمان الا من الوقت الذي يثبت فيه الاستحقاق بصدر حكم نهائي به لا من وقت رفع الدعوى بالاستحقاق . (نقض ١٩٦٦/٢/١٠ طعن ١٢٢ من ٢٢ ق) .

(وانظر رقم ٢٠٢ ، ٢٢٧ فيها تقدم) .

الالتزام بتطهير المبيع

الالتزام بالبيع في عقد البيع بتطهير العين المبيعة من كافة ما عليها من الحقوق المينية والقيود . الالتزام مغاير للالتزام بالبيع بضمان الاستحقاق .
تفسر محكمة الموضوع عبارة العقد بما لا يخرج عن محلوله واعتبرها الالتزام بتطهير العين المبيعة للالتزام جوهريا في مقصود المتماثلين وقت التعاقد . فتساقطها بفسخ العقد لعدم وفاء البائع به رغم اعذاره لا مخالفة للقانون .

٢٤٩ - اذا كانت محكمة الموضوع قد استندت في قضائها بفسخ عقد البيع الى ان البائع قد التزم في ذات العقد بتطهير العين المبيعة من كافة ما عليها من الحقوق المينية والقيود واعتبرت هذا الالتزام من الالتزامات الجوهرية في مقصود المتماثلين وقت التعاقد وان عدم وفاء البائع رغم اعذاره يسوغ فسخ العقد طبقا للمادة ١/١٥٧ من القانون المدني ، فان محكمة الموضوع تكون قد مارست سلطتها الموضوعية في تفسير العقد بما لا يخرج عن محلوله الظاهر وفي اعتبار الالتزام المنصوص عليه في العقد سالف الذكر التزاما جوهريا - وهو التزم غيير التزام البائع بضمان الاستحقاق - كما انها حين رتبته على الاخلال بهذا الالتزام وامتناع البائِع عن الوفاء به بعد اعذاره فسخ العقد لا تكون قد خالفت القانون . (نقض ١٩٦٦/٢/٢٤ طعن ٢٨٦ من ٢١ ق) .

(هـ) الالتزام بضمان الميب الخفية

ضمن البائع الميب الخفى . إسمائه للميب للظاهر اذا ثبت المشتري ان البائع كذبه فخلو العين المبيعة من الميب (المادة ٤٧) معنى ٤٠٠ .

٣٥٠ — لكن كان الاصل ان البائع لا يضمن الميب الا اذا كان خفيا الا ان المشرع استثناء من هذه القاعدة يجعل البائع ضامنا ولو كان الميب ظاهرا اذا ثبت المشتري ان البائع كذبه فخلو العين المبيعة من الميب .
(نقض ١٩٦٧/١/٢٦ طعن ٥١ س ٣٣ ق) .

دعوى المطالبة بالتعويض على أساس التزام البائع المدعى عليه بضمان الميب الخفى . ليست من الدعاوى التى ترفع بالطريق المرسوم لاوامر الاداء .

٣٥١ — متى تضمنت الدعوى المطالبة بتعويض على أساس التزام البائع المدعى عليه بضمان الميب الخفى الذى وجد بالملكية المبيعة فانها لا تكون من الدعاوى التى ترفع بالطريق المرسوم لاوامر الاداء . (نقض ١٩٦٧/١/٢٦ طعن ٥١ س ٣٣ ق) .

استبقاء المشتري بالبيع فى حالة الاستحقاق أو الميب . له مطالبة بالفرق بين قيمة البيع سلفيا وقيته معيا ومصرفات دعوى الضمان ويوجه علم ما لحقه خسارة وما فاته من كسب بسبب الميب . (م ٤٤٤) ،
٤٤٩ من القانون المدنى ٢٠٠

٣٥٢ — اذا اختار المشتري — وفقا لحكم المادة ٤٤٤ من القانون المدنى — استبقاء البيع فانه لا يكون له الا ان يطالب البائع بالفرق بين قيمه البيع سلفيا وقيته معيا ومصرفات دعوى الضمان التى اضطره البائع اليها ويوجه علم ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب بسبب الميب .
(نقض ١٩٦٧/١/٢٦ طعن ٥١ س ٣٣ ق) .

الميب الخفى بالبيع . افتراضى عدم علم المشتري به . ضمان البائع هذا الميب ما لم يثبت علم المشتري بالميب وقت تسليم البيع . على البائع عبء هذا الإثبات .

—سلامام الحكم قد انتهى الى ان العيب الذى لحق المبيع كان خفيا فانه
اذ اتى على البائع عبء اثبات ان المشتري كان يعلم وقت استلام المبيع
بهذا العيب واجاز له اثبات ذلك بكافة الطرق واذ ألزم البائع بضمان
هذا العيب بعد ان عجز عن اثبات هذا العلم فان الحكم لا يكون مخالفاً
لفقائون ذلك انه متى كان العيب خفياً فيفترض ان المشتري لا يعلم به فاذا
اراد البائع التخلص من الضمان فعليه هو عبء اثبات ان المشتري كان يعلم
بالمعيب وقت تسليم المبيع . (نقض ١٩٦٦/١٠/٢٠ طعن ٢٨٤ من ٢٢ ق) .

طلب المشتري استرداد ما عجله من الثمن ويراه ذمته من الباقى
لوجود عيب خفى جسمى فى المبيع . احتواؤه ضمناً على طلب إسبغ للمقد .

٢٥٢ — اذا كان المشتري قد طلب الحكم له باسترداد ما عجله من
الثمن وبراءة ذمته من السند المحرر بالباقي من هذا الثمن بسبب وجود
عيب خفى جسمى فى المبيع فانه يكون قد طلب ضمناً نسخ العقد ، واذ كان
مقتضى اجلبته الى هذا الطلب اعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل العقد
فيسترد المشتري ما عجله من الثمن وتبرأ ذمته من الباقي عليه منه على ان
يكون للبائع استرداد المبيع فان الحكم المطعون فيه اذ قضى للمشتري
بطلبائه لا يكون قد خلف القانون . (نقض ١٩٦٦/١٠/٢٠ طعن
٢٨٤ من ٢٢ ق) .

يعتبر المعيب خفياً حتى كان المشتري غير عالم به وغير مستطيع ان
يعلمه او اذا لم يكن من الممكن اكتشافه بالفحص المعتاد واثبت المشتري أن
البائع قد كد له خلو المبيع من هذا العيب ، او اثبت انه تمتد اخفاء العيب
فحسباً منه .

٢٥٤ — يعتبر العيب خفياً متى كان المشتري غير عالم به وغير مستطيع
ان يعلمه ، او اذا لم يكن من الممكن اكتشافه بالفحص المعتاد الذى تعارف
الفلاس على القيام به بل كان يتطلب خبرة خاصة ومحصناً معيناً ، او كل
من السهل اكتشافه بالفحص المعتاد واثبت المشتري ان البائع قد كد له
خلو المبيع من هذا العيب ، او اثبت انه تمتد اخفاء العيب فحسباً منه . فاذا
كانت محكمة الموضوع قد حصلت — فى استخلاص نتائج — من فهم الواقع

في الدعوى وجود عيب خفى في المبيع هو وقوعه داخل خط التنظيم من حين حصول البيع وأن المشتريين لم يتبينوا وجود هذا العيب عند التعاقد لأنه لا يمكن ظهوره بمجرد فحص المبيع ذاته وانهما لم يكن في استطاعتهما أن يتبيناه بنفسهما وقت الشراء — لو بذلا عناء الرجل المعتاد — وانهما لو علما بهذا العيب عند التعاقد لما أقدما على الشراء وخاصة وقد أكد البائع خلو العطر المبيع من كافة الحقوق المبنية ظاهرة أو مستترة — فان ما انتهت اليه المحكمة لا مخالفة فيه للقانون . (نقض ١٩٦٢/٥/١٤ طعن ٦ س ٢٧٠) .

استند الحكم في قضائه بفسخ البيع الى وجود عيب خفى بالمبيع أكد البائع في العقد ظاهره منه ، مما يعد اخلافاً بالتزامه وفقاً للمادة ١/١٥٧ من القانون المدني بصحیح في القانون .

٢٥٤ — حتى كان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه بفسخ البيع الى وجود عيب خفى بالمبيع أكد البائع في العقد ظاهره منه مما يعد اخلافاً بالتزامه بالا يكون المبيع مخلاً بتكليف أو مشوياً يعيب خفى وفقاً للمادة ٢/١٥٧ من القانون المدني فانه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . (نقض ١٩٦٢/٥/١٤ طعن ٦ من ٢٧ ق) .

لا يمنع من طلب الفسخ للعيب الخفى ان يكون المشتري قد اقر منه تسلم المبيع بانه عليه معينة نافية للجهالة .

٢٥٦ — مجال تطبيق المادة ٤١٩ من القانون المدني هو حالة حصول غلط في المبيع ، أما حالة ظهور العيوب الخفية فيحكمها نص المادة ٤٤٧ من القانون المذكور . ومن ثم فلا يمنع من طلب الفسخ للعيب الخفى ان يكون المشتري قد اقر عند تسلم المبيع بانه عليه معينة نافية للجهالة . (نقض ١٩٦٢/٥/١٤ طعن ٦ من ٢٧ ق) .

العلم المسقط لدعوى التضمن للعيب الخفى هو العلم الحقيقي دون العلم الافتراضي ، فشر مرسوم اعتماد وقوع العقد المبيع داخل خط التنظيم بالجريدة الرسمية لا يدل ذاته على هذا العلم .

٢٥٧ — العلم المسقط لدعوى الضمان للعيب الخفى هو العلم الحقيقى دون انطام الافتراض ، ومن ثم فإن نشر مرسوم اعتماد وقوع العطار المبيع داخل خط التنظيم بالجريدة الرسمية لا يدل بذاته على علم المشتري بهذا العيب . (نقض ١٤/٥/١٩٦٢ طعن ٦ س ٢٧ ق) .

استخلاص الحكم استخلاصا سلفا أن العيب الخفى الذى وجد بالمبيع يحل المشتريين خسارة ونقصا فى قيمة المبيع ومنفعته وأنه لم يكن فى مقدورهما تبين هذا العيب بعناية الرجل المعتاد . تستلوه بالتعويض نظرا ما فاتهما من كسب يفسخ العقد . لا قصور ولا مخالفة للقانون .

٢٥٨ — متى استخلص الحكم المطعون فيه استخلاصا سلفا من وقائع الدعوى ولا يستلها أن العيب الخفى الذى وجد بالمبيع يحل المطعون عليه خسارة لما يسببه من نقص فى قيمة المبيع ومنفعته وأنه لم يكن فى مقدورهما تبينه بعناية الرجل المعتاد ورتب الحكم على ذلك استحقاقهما للتعويض نظرا ما فاتهما من كسب يفسخ العقد فله لا يكون قد خالف القانون أو شبه قصور . (نقض ١٤/٥/١٩٦٢ طعن ٦ س ٢٧ ق) .

تحديد معنى العيب الخفى الموجب للضمان . صنع المبيع من مادة بشر المتفق عليها لا يعتبر عيبا خفيا .

٢٥٩ — العيب الذى تترتب عليه دعوى ضمان الميوب الخفية وفقا للمادة ٣١٢ من القانون المدنى هو الآنة الطارئة التى تطلو منها الفطرة السلية للمبيع . فإذا كان ما يشكو منه المشتري هو أن المبيع وجد مصنوعا من مادة غير المادة المتفق عليها فذلك لا يعتبر عيبا خفيا موجب لضمانه . فالحكم الذى يؤسس قضاؤه بالفسخ على القول بوجود عيب خفى فى المبيع هو مخالفة المادة التى صنع منها للمادة التى دلت عبارات العقد صراحة على أنها كانت الموضوع المتبر فيه يكون مخالفا للقانون متعينا نقضه . (نقض ٨/٤/١٩٤٨ طعن ٥ س ١٧ ق) .

العلم بالعيب الخفى الذى يبدأ به جعاد رفع دعوى الضمان هو العلم اليقضى لا العلم الجنى على القان .

٣٦٠ — العلم بالمعيب الخفى الذى يبدا به مريان جيماد رفع الدعوى هو العلم اليقيني لا العلم المبني على مجرد الظن . واذن تمتى كفت المحكمة اذ قبلت دعوى الضمان قد حصلت من وقائع الدعوى تحصيلًا سابقًا أن المشتري لم يعلم بالمعيب الخفى على وجه اليقين الا بعد أن وردت اليه نتيجة التظليل ، وأنه لم تمتى ثمانية أيام بين تاريخ العلم اليقيني وبين رفع الدعوى . فلها لا تكون قد خالفت القانون . (نقض ١٩٥٢/١٢/٢٤ ملعن ٩٤ س ٢١ ق) .

العلم بالمعيب الخفى الذى يبدا به جيماد رفع دعوى الضمان هو العلم اليقيني لا العلم المبني على الظن .

٣٦١ — ان العلم المراد للشارع في المادة ٣٢٤ من القانون المدني هو العلم الحقيقي دون العلم بالتشكيك . فاذا كانت محكمة الاستئناف قد رأت بما حصلت من فهم الواقع في الدعوى ان المشتري ما كان يعلم حقًا ، عند تحريره خطابًا للبائع منه يخبره بما ظهر من العيب في البذور التى اشترهاها، ان هذه البذور محمية بذلك العيب التديم الخفى الذى يستلزم تمسح البيع ورد الثمن والزام البائع بما قد يلزمه قانونًا من التضمنات ، وأنه لم يعلم به الا من تقرير خبير دعوى اثبتت الحالة ، ثم قبلت المحكمة دعوى الضمان التى رفعها المشتري بعد تقديم تقرير الخبير بثلاثة أيام ، ورفضت الدفع بسقوطها على اعتبار ان العلم بالمعيب الذى ينم عنه خطابه الذى أرسله البائع لم يكن علمًا حقيقيًا ، فلها تكون قد أصابت في قبول الدعوى ورفض الدفع بسقوطها . (نقض ١٩٢٥/٢/٢٨ ملعن ٧٦ س ٤ ق) .

ظهور العيب ينفي الضمان بلا حاجة الى تحري العلم الحقيقي به وبمظهر العيب ظاهرًا حتى تكفى بدركه لتلغى اليقظ ولو لم يكن في مثلول اثرات نسبية .

٣٦٢ — ان المادة ٣٢٠ من القانون المدني تنص على أنه (لا وجه لضمان البائع اذا كان العيب ظاهرًا او علم به المشتري علمًا حقيقيًا) وهذا النص صريح في ان الضمان ينتفى في حالتين كل واحدة منهما متميزة عن

الأخرى بحيث يكون العيب ظاهراً كان كائناً في غنى الفئان بلا حاجة إلى تحرى العلم الحقيقي به . والعيب يعتبر في حكم القاتون ظاهراً متى كان يدركه النظر اليقظ ولو لم يكن في متناول ادراك غيره فليس معيار الظهور في العيب معياراً شخصياً يتفاوت بتفاوت المستوى في الانتظار المختلفة بل معياراً متعيناً بذاته مقدراً بمستوى نظر الشخص القطن المتنبه للأمور .

فإذا ما أثبت الحكم أن عدم إثبات البذور التي هي محل الدعوى إنما يرجع إلى تسوس بعضها ، وأثبت أن المشتري ، وهو عمدة ومن تجار المزارعين لا يصعب عليه كشف تسوس هذه البذور عند ورودها إليه ، ثم خلص من ذلك إلى القول بأن العيب كان ظاهراً وأسس على ذلك قضاءه برفض دعوى المشتري فإنه لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٤٧/١٢/٤ طعن ١٠٢ س ١٦ ق) .

اقرار المشتري عند تسلم المبيع أنه عاينه وفاداهه بمعرفة غيره لا يمنع من طلب الفسخ للعيب الخفى .

٣٦٢ — أن المادة ٢٥١ من القانون المدني خاصة بحالة حصول الخطأ في المبيع ، لا بحالة ظهور العيوب الخفية المنصوص عليها في المواد من ٣١٢ — ٣٢٠ من القانون المذكور . وعلى ذلك فإن طلب الفسخ للعيب الخفى لا يمنع منه أن يكون المشتري قد أقر عند تسلم المبيع بأنه قد عاينه ونحصه بمعرفة أحد رجال الفن . (نقض ١٩٤٦/٥/٢ طعن ٧٦ س ١٥ ق) .

شرط سقوط مسئولية الصانع عن عيوب الشيء المصنوع في عقد الاستصناع .

٣٦٤ — تسلم رب العمل الشيء المصنوع لا يرفع مسئولية الصانع في عقد الاستصناع عما يظهر في صناعته من عيب إلا إذا كان هذا التسلم يفيد معنى القبول بغير تحفظ . (نقض ١٩٥٠/١٢/١٤ طعن ٢٨٧ س ١٨ ق) .

وجوب الرجوع إلى العرف لمعرفة ما إذا كان التسليم رب العمل لأتواب الأمانة المختلفة على دفعات يفيد القبول الذي يرفع المسئولية عن الصانع أم لا .

٣٦٥ - تسلم رب العمل الشيء المصنوع - اثوابا من الاقمشة - على دفعات متتالية تشمل كل دفعة منها الثوابا مضافة دون نفسها في الحال للتحقق من سلامتها - هذا التسلم يجب الرجوع فيه الى العرف التجارى لتبين ما اذا كان يفيد معنى القبول الذى يرفع مسئولية المصنع ام لا .
(نقض ١٢/١٤/١٩٥٠ ملعن ١٨٧ من ١٨ ق) .

عدم جواز تطبيق احكام العيب الخفى في البيع على عقد الاستصناع غير المخطط بالبيع .

٣٦٦ - احكام العيب الخفى التى نص عليها في المواد ٣١٣ - ٣٢٤ من القانون الخفى - القديم - في باب البيع لا تنطبق في حالة عقد الاستصناع غير المخطط بالبيع وهو العقد الذى يقوم فيه رب العمل بتقديم جميع الادوات اللازمة .

واذن متى كان الحكم اذ قضى برفض دعوى التعويض التى رفعتها الطاعة على المطعون عليهما بسبب تلف اقمشتها عند تبويضها في مصبقتها ، قد اقام قضاءه على ان العقد المبرم فيما بينهما وبين المطعون عليهما هو عقد استصناع وان مسئولية هذين الاخيرين من تبويض اقمشته الطاعة قد انتفت بتسليمها هذه الاقمشة بغير قيد او شرط وانه حتى لو كان قد ظهر فيها تلف نتيجة الصباغة فهو عيب خفى كان يجب ان ترفع عنه الطاعة دعوى الضمان في خلال ثمانية ايام من وقت تحققها منه وذلك سواء اكان عقد الاستصناع مخطئا ام ليس مخطئا ببيع ، وكان الحكم قد خلا من بحث ما تمسكت به الطاعة من ان تسلمها الاقمشة لا يفيد القبول الذى يرفع مسئولية المطعون عليهما لانها تسلمتها على دفعات متتالية تشمل كل دفعة منها الثوابا مضافة دون نفسها في الحال للتحقق من سلامتها كما جرى بذلك العرف التجارى وانما بادرت بالمخبر المطعون عليهما بظهور العيب بها بمجرد ردها من عملائها لوجود احتراق فيها . كذلك لم يبين الحكم ما اذا كان تسلم الطاعة الاقمشة في الظروف سالفة الذكر فيه معنى القبول الذى يرفع مسئولية المطعون عليهما عما يكون قد ظهر فيها من عيب ام غير ذلك ، فضلا عن انه اجرى على الدعوى حكم المادة ٣٢٤ من القانون الخفى القديم - دون ان يقرر تقريراً مدعيا بالاسباب المبررة ان العقد يتضمن

البيع علاوة على أنه عقد استعناع اعتياداً على ما ذهب إليه خطأ من أن حكم المادة المذكورة يطبق على عقد الاستعناع سواء أكلن مخطئاً أم غير مخطئ ببيع — فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون كما شبهه القصور . (نقض ١٤/١٢/١٩٥٠ طعن ١٨٧ س ١٨ ق) .

تقادم دعوى الميوب الخفية

تقادم الالتزام البائع بضمان الميوب الخفية . م ٤٥٢ مدني . يسلّم الحكم عناصر الفسخ المنسوبة للبائع وتمهده إخفاء العيب . (القضاء بأن مدة التقادم في هذه الحالة ١٥ سنة من تاريخ العقد . لا خطأ .

٣٦٧ — مفاد نص المادة ٤٥٢ من القانون المدني أن الالتزام بضمان الميوب الخفية يستقطب بمضى سنة من وقت تسلم المشتري للبيع ، غير أنه إذا تعمد البائع إخفاء العيب عن غش منه فلا تسقط دعوى الضمان في هذه الحالة إلا بمضى خمس عشرة سنة من وقت البيع . ولما كان يبين مما قرره الحكم أنه رغم أن البائع — مورث الطاعنين — كان يعلم أن الدور الأول من العقار المبيع كان مؤجراً من قبل بمبلغ ثمانية جنيهاً شهرياً فته ضمن للبائعين المطعون عليها الثانية ومورث المطعون عليهم الأولى — أن العقار يقل قدره أكبر من الربح إذ استأجر منها هذا الدور بمبلغ ٣٥ ج شهرياً لمدة ثلاث سنوات من تاريخ التوقيع على العقد النهائي على أن تكون الأجرة ٢٠ ج شهرياً بعد انتهاء هذه المدة مما جعل المشتريين يقبلان على تحديد ثمن العقار بمبلغ ٨٥٠٠ ج ، ثم أقام ورثة البائع دعوى قضى فيها بتخفيض الأجرة وظنّ الحكم من ذلك إلى أن المبيع به عيب خفي تعمد البائع إخفاءه من المشتريين غشاً منه واستند إلى أسباب مسانقة تكفي لحمله في هذا الخصوص ، وكان الحكم فيها أوردته على النحو سالف الذكر قد بين عناصر الفسخ الذي نسبته إلى البائع وكيف أنه تعمد إخفاء العيب ، وأدّ رتب الحكم على ما انتهى إليه أن مدة تقادم دعوى الضمان في هذه الحالة تكون خمس عشرة سنة من تاريخ العقد وأن هذه المدة لم تنقضى بعد حتى تاريخ رفع الدعوى ، فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(نقض ٢٨/١٠/١٩٧٥ طعن ٦٠٨ س ٢٠ ق) .

— وانتظر لأم ٣٧٢ فيما يلي .

(و) ضمان البائع لصفة في المبيع

ضمان البائع للمشتري اغلال المقار المبيع قدرا معينا من الربيع .
اعتبره ككافة من المشتري لصفة في المبيع . التزام بالضمان عند تخلف هذه
الصفة .

٣٦٨ — ضمان البائع للمشتري اغلال المقار المبيع قدرا معينا من
الربيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يحظر ككافة من المشتري
لصفة في المبيع تعنيه المادة ٤٤٧ من القانون المدني لقولها « يكون البائع
ملزما بالضمان اذا لم يتوانر في المبيع وقت التسليم المصنفة التي ككل
للمشتري وجودها فيه واذا كان البائع — مورث الطاعنين — قد ضمن اغلال
الدور الاول من المقار المبيع قدرا معينا من الربيع وقد روى هذا التقدير
في تحديد الثمن فان تخلف هذه الصفة في المبيع يوجب الزام البائع بالضمان .
(نقض ١٩٧٥/١٠/٢٨ طعن ٦٠٨ من ٤٠ ق) .

تخلف الصفة التي كتفلها البائع في المبيع : يوجب الضمان البائع متى
قام المشتري باخطاره لا يغير من ذلك علم المشتري بتخلفها وقت البيع او
عدم علمه بها وسواء كان يستطيع ان يتبين غواتها ام لا .

٣٦٩ — جرى قضاء هذه المحكمة على ان المشرع وان كان قد الحق
حالة تخلف الصفة التي كتفلها البائع للمشتري بالعيب الخفي واجزى عليها
احكامه فيما يختص بقواعد الضمان الا انه لم يشترط في حالة تخلف الصفة
ما اشترطه في العيب الذي يضمه البائع من وجوب كونه مؤثرا وخفيا اذ
جعل مجرد عدم توافر الصفة في المبيع وقت التسليم موجبا لضمان البائع
متى قام المشتري باخطاره ، سواء كان المشتري يعلم بتخلفها وقت البيع
او لا يعلم ، وسواء كان يستطيع ان يتبين غواتها او لا يستطيع . (نقض
١٩٧٥/١٠/٢٨ طعن ٦٠٨ من ٤٠ ق) .

ككافة البائع لصفة معينة في المبيع . عدم اشتراط المشرع في حالة
غوات هذه الصفة ما استلزمه في العيب الذي يضمه البائع من وجوب كونه
مؤثرا وخفيا . مجرد تخلف الصفة وقت التسليم يوجب ضمان البائع .
مخالفة الاحكام هذا التقار . خطأ في القانون .

٣٧٠ - المشرع وإن كان قد الحق حالة تخلف الصفة التي كلها :
 البائع للمشتري بالعيب الخفى ، إلا أنه لم يشترط في حالة فوات الصفة
 ما اشترطه في العيب الذى يضمه البائى من وجوب كونه مؤثرا وخفيا ،
 بل إنه جعل مجرد تخلف الصفة وقت التسليم موجبا لفسخان البائع متى قام
 المشتري بإخطاره ، سواء كان المشتري يعلم بتخلفها وقت البيع أو كان
 لا يعلم ، وسواء كان يستطيع أن يتبين قوائها أو كان لا يستطيع . ولما كان
 الحكم المطعون فيه لم يعرض لأمر تحقق الصفة في الحدود السالف ذكرها
 وجرى على أن عدم توفر هذه الصفة في المبيع يشترط فيه لىوجب مسئولية
 البائعة توارر الخفاء ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٧٠/٣/١٩
 طعن ١٤ س ٣٦ ق) .

ضمان البائع للمشتري اغلال العقار قدر ما معينا من الربيع .
اعتباره كحالة منه للمشتري لصفة في المبيع يسأل عن تخلفها .

٣٧١ - طبقا للفترة الاولى من المادة ٤٤٧ من القانون المدنى يكون
 البائع ملزما بالضمان اذا لم تتوارر في المبيع وقت التسليم الصلوات التى
 كل للمشتري وجودها فيه ، واذا كان الثابت أن الطامن قد ضمن للمشتري
 في عقد البيع اغلال العقار قدر ما معينا من الربيع فان التزامه هذا يعتبر كحالة
 منه لصفة في المبيع يسأل عن تخلفها طبقا لحكم الفقرة المشار اليها سواء
 كان المشتري يعلم بتخلفها وقت البيع أو لا يعلم يستطيع أن يبينها أو
 لا يستطيع . (نقض ١٩٧٠/٤/٢٣ طعن ٨١ س ٣٦ ق) .

عدم تقيد علم المشتري بتخلف الصفة وقت البيع أو عدم علمه . عدم
جواز تسك البائع ببدء السنة لتتام التقادم اذا ثبت انتم اخفاء العيب
ثبت انه تعمد اخفاء العيب غشا منه .

٣٧٢ - لا يجوز للبائع طبقا للفترة الثانية من المادة ٤٥٢ من القانون
 المدنى أن يتسك ببدء السنة لتتام التقادم اذا ثبت أنه تعمد اخفاء العيب
 غشا منه ، واذا كان المشرع قد الحق حالة تخلف الصفة بالعيب الخفى
 وأجرى عليها أحكامه فيها يختص بقواعد الضمان بأن جعل للمشتري الرجوع
 على البائع في هذه الحالة بدعوى ضمان العيوب الخفية ، تحقيقا لاستقرار
 المعاملات ، فان الحكم المطعون فيه اذ أقام قضاءه برفض الدفع بسقوط

الدعوى على أساس تصد البائع اخفاء هذا العيب غشاً منه ، فانه لا يكون قد خلف القانون او خطأ في تطبيقه ، ذلك ان مدة التعلل تكون في هذه الحالة ١٥ سنة اخذاً بالاصل العلم المصول به بشأن مدة التعلل . (نقض ١٩٧٠/٤/٢٣ طعن ٨١ من ٣٦ ق) .

ضمان البائع للمشتري اغلال البعير المبيع تحراً معيناً من الربيع .
اعتباره كحالة من المشتري لصفة في المبيع . سريان الحكم للعيب الخفى فيما يخص بقواعد الضمان على حالة تخلف هذه الصفة . عدم جواز رجوع المشتري على البائع على أساس اخطائه بالتزام آخر مستقل عن التزامه بالضمان . عدم تأثير عام المشتري بتخلف الصفة وقت البيع او عدم علمه . مخالفة الحكم هذا الاثر . خطأ في القانون . (المقتان ٤٤٧ ، ٤٥٢) دنى .

٢٧٢ — ضمان البائع للمشتري اغلال البعير المبيع تحراً معيناً من الربيع يعتبر كحالة من المشتري لصفة في المبيع مما تعنيه المادة ٤٤٧ من القانون الدنى بقولها « يكون البائع ملزماً بالضمان اذا لم يتواتر في المبيع وقت التسليم الصفات التي كحل للمشتري وجودها فيه » . وتخلّف الصفة التي كحل البائع وجودها في المبيع وان لم يكن عيباً في المبيع بمعناه التقليدي الدقيق لان العيب الخفى كما عرفته هذه المحكمة هو الائمة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السالبة للبيع ، الا انه وقد الحق المشرع حالة تخلف الصفة بالعيب الخفى وأجرى عليها احكامه فيما يخص بقواعد الضمان، فان رجوع المشتري على البائع في حالة تخلف صفة في المبيع كحل له البائع وجودها فيه انما يكون بدعوى ضمان العيوب الخفية ، ولا يكون للمشتري ان يرجع على البائع على أساس انه قد اخل بالتزام آخر مستقل عن التزامه بالضمان ، واذا كان القانون قد اشترط في العيب الذي يضمنه البائع ان يكون مؤثراً وخفياً الا انه لم يشترط ذلك في حالة تخلف الصفة التي كحل البائع للمشتري وجودها في المبيع ، فمجرد ثبوت عدم تواتر هذه الصفة في البيع وقت التسليم موجب لضمان البائع متى قام المشتري باخطائه وذلك ايا كتت اهمية الصفة التي تخلفت وسواء كان المشتري يعلم بتخللها وقت البيع او لا يعلم ، يستطيع ان يبينها او لا يستطيع . لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ اقلّم قضاؤه برفض دعوى المشتري (طلب

تخفيض ثمن العقد المبيع بنسبة ما طرأ على إجرائه من تخفيض (علي أنه
 كان في إبطائها التحقق من حقيقة اجرة العتار المبيع ما اعتبر معه الميب
 غير خفى فلا تضمنه البائعة ، يكون قد اخطأ في تطبيق القانون بما يستوجب
 نقضه ، وإذا كان خطأه هذا قد حجب عنه نفعه به الماطون فسددا
 (البائعة) من سقوط حق الطاعة (المشترية) في الرجوع عليها بالضمان
 طبقا للبادة ٥٢ من القانون المدني وما أبعته الطاعة من رد على هذا الدفع
 نفيه يمتنع إعادة القضية الى محكمة الموضوع . (نقض ١٩٩٩/٥/١٥
 طعن ٢٦٢ من ٢٥ ق) .

الفرع الثاني : التزامات المشتري

(١) الالتزام بدفع الثمن :

الثمن وكن أساسا في عقد البيع . لا يشترط أن يكون معينا بالفعل
 في العقد . تكفية أن يكون قابلا للتمين باتفاق الطرفين صراحة أو ضمنا .
 ٣٧٤ — الثمن وإن كان يعتبر ركنا أساسيا في عقود البيع إلا أنه وعلى
 ما يستفاد من نص المادتين ٤٢٣ ، ٤٢٤ من القانون المدني — لا يشترط أن
 يكون الثمن معينا بالفعل في عقد البيع بل يكفي أن يكون قابلا للتمين باتفاق
 المتعاقدين صراحة أو ضمنا على الاسم التي يحدد بقتضاها فيما بعد .
 (نقض ١٩٨٠/١/٢٨ طعن ١٠٥١ من ٤٥ ق) .

المبيع القابل للتبعض دون ضرر . يبيع بسعر الوحدة . . اثره . عدم
 شمول البيع ما يستولى عليه المشتري زيادة عن القدر المبيع . طلب البائع
 مقبلا لهذه الزيادة . . لا تعد مطالبة بتكيلة الثمن ولا يسرى في شأنها
 التقادم الحولي . م ٤٣٤ مدني .

٣٧٥ — إذا كان البيع انصب على قدر معين وتم البيع بسعر الوحدة
 وكان المبيع قابلا للتبعض دون ضرر — كما هو الحال بالنسبة للقمم الكوك
 موضوع الداعي — فإن ما يستولى عليه المشتري زيادة عن القدر المبيع
 لا يشمله عقد البيع ولا يجبر البائع على بيعه بنفس السعر ومن ثم لا تعتبر
 المطالبة بقيمة القدر المستولى عليه بغير حق . زائداً عن القدر المبيع مطالبة
 بتكيلة الثمن ولا يسرى في شأنها التقادم الحولي المنصوص عليه في المادة
 ٤٣٤ من القانون المدني . (نقض ١٩٧٨/١١/٢٧ طعن ٦١٢ من ٤٥ ق) .

تطبيق حكم المادة ٢/١٤٧ مدني بشأن الحوادث الطارئة . شرطه .
تقدير كون الحادث طارئاً علماً غير متوقع . من سلطة القاضي الموضوع
بأنه أقال قضاءه على أسباب مؤدية .

٣٧٦ - تشترط الفترة النافية من المادة ١٤٧ من القانون المدني لأجلية
الذين إلى طلب رد التزامه بسبب وقوع حوادث استثنائية علمية إلى الحد
الذي يجعل تنفيذ هذا الالتزام غير مرهق له ، أن تكون هذه الحوادث علمية
غير متوقعة الحصول وقت التعاقد ، والبحث فيما إذا كان الحادث غير هام
وبما في وسع الشخص العادي أن يتوقعه أو أنه من الحوادث الصلبة
الطارئة الغير متوقعة هو ما يدخل في نطاق سلطة قاضي الموضوع بألزام
يقوم على أسباب تؤدي إلى ما انتهى إليه ، ولما كان الحكم المطعون فيه
قد اعتبر تخفيض المساحة التي تزرع قصباً بالأطيان المبيعة - إلى ٤٠٪
حادثاً استثنائياً علماً من شأنه تخفيض الربح ويبرر تخفيض الثمن ، وأقام
قضاءه على أسباب ساقفة تؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها . فإن النعي
يكون في غير محله . (نقض ١٦٧٧/٢/١ طعن ٥٨٠ س ٢٢ ق) .

تقدير مدى الإرهاق الذي أصاب المدعي من جراء الحادث الطارئ .
م ٢/١٤٧ مدني بتروك لقاضي الموضوع . منطاط الإرهاق . الإعتبارات
الموضوعية للصفة لا الظروف المتعلقة بالمدعي .

٣٧٧ - أن تدخل القاضي لرد الالتزام إلى الحد المعقول طبقاً للمادة
٢/١٤٧ من القانون المدني رخصة من القانون يجب لاستعمالها تحقق شروط
معينة أهمها شرط الإرهاق المهدد بخسارة فادحة ، وتقدير مدى الإرهاق
الذي أصاب المدعي من جراء الحادث الطارئ هو ما يدخل في السلطة
التقديرية لقاضي الموضوع ، ومنطاط هذا الإرهاق الإعتبارات الموضوعية
بالنسبة للصفة ذاتها لا الظروف المتعلقة بشخص المدعي ، وإذا كان الحكم
المطعون فيه قد استخلص توافر الإرهاق من ظروف الصفة وملازماتها
ومن أن ما طرأ على انخفاض القيمة الإيجارية للندان بالإضافة إلى خفض
المساحة التي تزرع قصباً وما ترتب على ذلك من هبوط الربح السنوي
للأطيان المبيعة هو من قبيل الخسارة التي ترهق كامل المستثمرين أرحلها
يجاوز حد السعة ، لما كان ذلك وكان ما أورده الحكم في هذا الشأن سلفاً

ويدخل في السلطة التقديرية لحكمة الموضوع فإن النمي عليه — بأن
الضرارة التي لحقت بالمشتريين هي ضرارة ضئيلة ومكيفة — يكون في غير
محله . (نقض ١٩٧٧/٢/١ طمن ٥٨٠ س ٤٣ ق) .

**تطبيق المادة ١٤٧/٢ مدني بشأن الحوادث للطائرة . وجوب تعويض
الحدين للضرارة المكيفة التي يمكن توقعها عند التعاقد . تقسيم ما يزيد
على ذلك من ضرارة غير مكيفة بالتساوي بين المتعاقدين . لا عبرة بالظروف
الذاتية للمدين .**

٢٧٨ — مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدني
أنه متى توافرت الشروط التي يتطلبها القانون في الحادث الطارئ فإن
للقاضى سلطة تعطيل العقد برد الالتزام الذي صار مرفقا الى الحد المعقول،
وهو حين يختار في حدود سلطته التقديرية الطريق المناسب لمعالجة الموقف
الذي يواجهه لا يرنع كل ضرارة عن علق المدين ويحملها للدائن وحده .
لكنه يحد من فداحة هذه الضرارة التي ستصيب المدين ويصل بها الى الحد
المعقول بتحويل المدين الضرارة المكيفة التي كان يمكن توقعها عادة وقت
افتعاده ، ويقسم ما يزيد على ذلك من ضرارة غير مكيفة بين المتعاقدين
بالمسوية فيما بينهما باعتبار أن ذلك أقسط في مراعاة الموازنة بين مصلحة
كل منهما بغض النظر عن الظروف الذاتية للمدين ، لأن المشرع — وعلى ما
أفصحت عنه الأعمال التحضيرية للقانون — أضفى على نظرية الحوادث
الطائرة صيغة مادية ولم يأخذ فيها بمحيار ذاتي أو شخصي وإنما جعل
معياريها موضوعيا . (نقض ١٩٧٧/٢/١ طمن ٥٨٠ س ٤٣ ق) .

**بقي ثمن الاطيان المبيعة المستحق للبنك البائع . لا يخضع لاعادات
التجارية التي تتبع تقاضى فوائد على متجدد الفوائد ومجاوزة الفوائد لمراسي
المال ابتداء من تاريخ العمل بالقانون المدني الحالي . م ٢٢٢ مدني . اللمة
في استثناء القروض طويلة الاجل التي تمتددا البنوك من هذا الحظر .
لا تقسوا في الدين المتكور .**

٢٧٩ — متى كان عقد البيع الذي إبرمه البنك مع الماطون عليه هي
عقد مدني بطبيعته ، فإن باقي ثمن الاطيان المبيعة المستحق للبنك ينسري

عليه الحظر المنصوص عليه في المادة ٢٣٢ من القانون المدني ولا يخضع للقواعد والمعادن التجارية التي تبيح تقاضي فوائد على متجمد الفوائد ومجازة الفوائد لرأس المال وذلك ابتداء من تاريخ العمل بالقانون المدني في ١٥/١٠/١٩٤٩ ولا محل للتحدي بأن القروض طويلة الاجل التي تعدها البنوك يسرى عليها الاستثناء سالف الذكر ولو ثبت لصالح شخص غير تلجر ، ذلك ان هذه القروض انما تخرج عن نطاق الحظر المذكور — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لانها تعتبر عملا تجاريا مهما كانت صفة المقرض وايا كان الغرض الذي خصص له القرض وهو الامر الذي لا يتوافر في الدين موضوع النزاع على ما سالف البيان . (نقض ١٩٧٥/٢/١٨ طمس ٢٥٧ من ٢٨ ق) .

القضاء بثبوت أو انتفاء حق جزئي يترتب على ثبوت أو انتفاء مسألة كلية شاملة . اكتساب هذا القضاء قوة الامر بالمضي في هذه المسألة . ومنه ذات للخصوم من التنازع فيها بطريق الدعوى أو الدفع بشأن حق جزئي آخر مترتب على ثبوتها أو انتفائها . مثل بشأن تحرير سندات بشن البيع .

٢٨. — المسألة الواحدة بعينها انا كانت كلية شاملة وكان ثبوتها أو عدم ثبوتها هو الذي ترتب عليه القضاء بثبوت الحق الجزئي المطلوب في الدعوى أو انتفائه . فان هذا القضاء — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يحوز حجية الامر بالمضي في تلك المسألة الكلية الشاملة بين الخصوم انفسهم وينع الخصوم من التنازع بطريق الدعوى أو بطريق الدفع في شأن حق جزئي آخر متوقف ثبوته أو انتفائه على ثبوت تلك المسألة الكلية السابقة الفصل فيها بين الخصوم انفسهم او على انتفائها . واذ كان الحكم الصادر في الاستئناف رضى . . . قد قضى بإلغاء احدى الصلدين بقيمة سندانين موقعين من المطعون ضده الصالح الطامن ، وقطع في مسيله المرتبطة ارتباطا وثيقا بمنطوقه ان السندات العشرة المؤرخة . . . والصادرة باسم الطامن تبطل في حقيقتها شن ارض زراعية بموجب عقد بيع لم ينفذ بسبب استيلاء جهة الاصلاح الزراعي على الارض المبيعة وكذا السندان موضوع النزاع من بين تلك السندات العشرة المؤرخة . . . والتي فصل في شأنها الحكم المشار اليه ، فان الحكم المطعون فيه اذ التزم بحجية

الحكم الصادر في الاستئناف رقمى سالى الذكر ، يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً . (نقض ١٩٧٥/٥/٢١ طعن ٣٢٠ من ٤١ ق) .

انقضاء نهائياً برضى دعوى صحة التعاقد تقسيماً على تخلف المشتري عن الوفاء بالثمن . فتره . امتناع الادعاء بانقضاء الالتزام بدفع الثمن بتجديده ، ولو كان دليل هذا الادعاء البين بالحسنة .

٢٨١ - متى كان الثابت من مخونات الحكم المطعون فيه ، وله سند من الصورة الرسمية للحكم السابق والشهادة الرسمية بعدم استئنافه ان الحكم المشار اليه قضى في منطوقه برضى دعوى صحة التعاقد المرفوعة من انطامن على المطعون ضدهم قضاء قطعياً محبواً على ما جاء بسبيله المرتبته بالمنطوق ارتباطاً لا يتبل التجزئة من ان الطامن لم ينفذ التزامه بدفع الثمن فلا يحق له مطالبة المطعون ضدهم بتنفيذ التزامهم بنقل الملكية . وهذا القضاء يتضمن بطريق اللزوم الحثى لن الالتزام بدفع الثمن قائم ولم ينقض بتجديده او بغير ذلك من اسباب الانقضاء ، فان الحكم المذكور يحوز الحجية بين طرفيه فيما قضى به بصنة ضمنية في الاسلب المرتبطة بمنطوقه ارتباطاً وثيقاً ، لا يقوم المنطوق بدونها ، ويمتنع على الطامن الادعاء بانقضاء الالتزام بدفع الثمن بتجديده ولا يقبل منه اثبات ادعائه باى دليل آخر ، وبو كل البين الحاسنة لتعارضه مع حجية الحكم المشار اليه الذى حاز قوة الامر المقضى ، وذلك عملاً بالمادة ١٠١ من قانون الاثبات . (نقض ١٩٧٥/٥/٢١ طعن ٧٦ من ٤٠ ق) .

احقية البائع في انقضاء باقى الثمن وحق المشتري في بحسه وجهان متقابلان لشيء واحد . انقضاء بالحقية البائع لباقى ثمن ، يفرج فيه حيناً عدم احقية المشتري في بحسه .

٢٨٢ - احقية البائع لانقضاء باقى ثمن المبيع وحق المشتري في بحسه وجهان متقابلان لشيء واحد والتضاء بالحقية البائع لباقى الثمن ويلزم المشتري بدائه يندرج فيه حيناً القضاء بلن المشتري لا يحق له ان بحسه وتكون دعوى المشتري بالحقية في بحسه خضية استحقاق المبيع كله او بحسه للغير عودة لا تجوز الى ذات النزاع الذى حاز القضاء السابق فيه

توة الامر. المتضى والا انتقلب دفعه بعدم تنفيذ التزامه الى دفع بعدم تنفيذ الحكم الصادر ضده . (نقض ١٩٧٤/٢/١١ طعن ٢١٩ من ٢٨ ق) .

التصرف بالبيع المنجز صحيح سواء كان في حقيقته بيعا او هبة مستقرة في صورة عقد بيع . - عدم دفع المشتري الثمن لا يتعارض مع تنفيذ التصرف .

٢٨٢ — عدم دفع المطعون ضدهم (المشتريين) الثمن لا يتعارض مع تنفيذ عقد البيع موضوع الدعوى ، اذ التصرف بالبيع المنجز ، يعتبر صحيحا سواء اكان العقد في حقيقته بيعا او هبة مستقرة في صورة عقد بيع استوفى شكله القانونى . (نقض ١٩٧٢/٢/٦ طعن ٩ من ٢٨ ق) .

تحرير سندات بيباقى الثمن لا يعتبر تجديدا للدين ما لم يتفق على بقر ذلك او تظهر نية التجديد بوضوح من الظروف .

٢٨٤ — تحرير سندات بيباقى الثمن لا يعتبر طبقا للمادة ٢٥٤ من القانون المدنى تجديدا للدين ينقض به الدين الاصلى ويحل محله دين جديد، ما لم يتفق على غير ذلك وان تظهر نية التجديد بوضوح من الظروف . (نقض ١٩٧٢/٤/١٠ طعن ٧٦ من ٢٨ ق) .

استخلاص الحكم من عدم وجود السندات وانقضاء باقيا الثمن يبدى البائع وعجزه عن اثبات ضياعها بسبب اللصوص الثلاثى قرينة على الوفاء بها . - مخالف ولا خطا فيه .

٢٨٥ — لما كان الحكم الابتدائى — الذى ايده الحكم المطعون فيه ، واحال الى اسبيله — قد استخلص من عدم وجود سندات الدين الخاصة بانقضاء السنوات ١٩٥٤ الى ١٩٥٦ بيد الدائن وعجزه عن اثبات ضياعها بسبب اللصوص الثلاثى قرينة على حصول الوفاء بالدين المذكور ومن ثم انقضائه وبراءة ذمة المطعون عليه منه ، وذلك على تقدير من الحكم بان المتماثلين اذ حروا السندات قد تصدا بها انشاء وسيلة لاثبات الباقي من الثمن تحل من ذلك محل عقد البيع يبقى سندا لاثبات المديونية بالثمن على الرغم من تحرير سندات به ، والا لاصبح البائع وقد اجتمع له دليلان كليلان بشأن دين الثمن يصلح كلاهما سندا للمطالبة به ، مما يمكن معه للداين

استيفاء الدين ذاته مرتين وهو امر غير مقبول ، ولا يسوغ عقلا صرف ارادة المتعاقدين اليه بدون قيام دليل على ذلك من المقد او من ظروف الحال .
(نقض ١٠/٤/١٩٧٢ طعن ٧٩ س ٢٨ ق) .

نشوء الالتزام جديد ، «الصرى» عن السندات الاخيرة المحررة بيبقى
الثمن الى جنب الالتزام الاصلى . ملخص . أن تكون تلك سندات اولقا
تجارية .

٢٨٦ - لا محل للقول بأن السندات المحررة بيبقى الثمن ينشأ عنها التزام جديد الى جانب الالتزام الاصلى ، ويبقى لكل من الالتزامين كميته الذاتى بحيث يحق لسدائن الرجوع على المدين يدعى الدين الاصلى مستندا الى عقد البيع او يدعى الالتزام الجديد «الصرى» مستندا الى السند الاذنى ذلك ان يسلط ما تقسم ان يكون السند الاذنى ورقه من الاوراق التجارية . (نقض ١٠/٤/١٩٧٢ طعن ٧٩ س ٢٨ ق) .

قانون اصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ . ثلاث طارىء .
نص م ٢/١٤٧ مدنى لم يفيد بالحادث الطارىء بان يكون عملا او واقعة
ملكية . انطباق نظرية الحوادث الطارئة على عقد البيع فلاى تشترط فيه
تقسيم الثمن .

٢٨٧ - قانون اصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ نوافرت فيه الشروط التى يتطلبها القانون فى الحادث الطارىء ، فهو بحكم كونه قانونا يعتبر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - حادثا عاما واستثنائيا لم يكن فى الوسع توقعه ولا ممكنا دفعه ، ولا يغير من ذلك كونه تشريعا ذلك ان نص المادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى قد اطلق التعبير عن الحادث فلم يقيده بأن يكون عملا او واقعة ملكية ، كما انه لا يغير من تطبيق هذه المادة ان البيع - موضوع التقاضى - وقد اشترط فيه تقسيم الثمن بان لا تنطبق عليه احكامها ، اذ ان نظرية الحوادث الطارئة تنطبق على عقود البيع التى يكون الثمن كله او بعضه مؤجلا او مقسما ، ذلك ان تطبيق حكم المادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى عليها لا يحول دون اعمال الجزاء المنصوص عليه فيها وهو رد الالتزام الى الحد المقبول على الوجه الذى يتطلبه القانون ،

لأن القاضى لا يجعل هذا الجزء إلا بالنسبة للقسط أو الاقساط التى يثبت له أن أداء المشتري لها قد أصبح بسبب وقوع الحادث الطارىء غير المتوقع مرهقا له بحيث يهدده بخسارة فادحة ، أما باقى الاقساط المستقبلية فإن القاضى لا يجعل فى شأنها هذا الجزء اذا تبين أن هناك احتمالا بزوال أثر ذلك الحادث عند استحقاقها ، ويكون شأن الاداءات فى عقود المدة من حيث التكرار بالظروف الطارئة . (نقض ١٩٧٢/٥/٢٢ طعن ٢١١ س ٢٨ ق) .

الالتزام ينقسم على الدائتين أو الدينين المتحددين بحسب الرسوم
ما لم يمين الاتفاق أو القانون نصيب كل منهم . مثال فى عقد بيع .

٢٨٨ — اذا لم يمين الاتفاق أو القانون نصيب كل من الدائتين أو الدينين المتحددين لم يبق الا أن ينقسم الالتزام عليهم بحسب الرسوم أو بالنسبة متساوية ، واذا خلا العقد — موضوع الدعوى — من تحديد نصيب كل من البائعين فى ثمن ما باعاه معا صفقة واحدة غير مجزأة ، فانه يكون لكل بائع نصف ثمن المبيع . (نقض ١٩٧٢/٣/٩ طعن ١٢٨ س ٣٧ ق) .

منح المشتري مهلة للفداء بالثمن . رخصة لقاضى الموضوع .

٢٨٩ — منح المشتري مهلة للفداء بثن المبيع اثناء للنسخ ، أو رفض طلبها مما يدخل فى سلطة محكمة الموضوع التقديرية لأنه من الرخص التى أطلق الشارع فيها لقاضى الموضوع الخيار فى أن يأخذ فيها بأحد وجهى الحكم فى القانون حسبما يراه هو من ظروف كل دعوى بغير معتب عليه . (نقض ١٩٦٩/٢/١٣ طعن ٢٣ س ٣٥ ق) .

منح المدين المتأخر أجلا للفداء . رخصة من اطلاق قاضى الموضوع .
عدم بيان الحكم الاعتبارات التى اعتمد عليها فى رفض منح مهلة الفداء .
لا تصور .

٣٩٠ — لما كان اعطاء المشتري المتأخر فى دفع الثمن أجلا للفداء به طبقا للمادة ٢/١٥٧ من القانون المدنى هو من الرخص التى أطلق الشارع فيها لقاضى الموضوع الخيار فى أن يأخذ منها بأحد وجهى الحكم فى القانون حسبما يراه هو من ظروف كل دعوى بغير معتب عليه ، فانه لا يقبل النعى

على الحكم لقصور أسبابه عن بيلن الاعتبارات التي اعتمد عليها في رفض
منح الطامن أجلا للوفاء بما هو متقرر في نطقه من الثمن . (نقض
١٩٦٩/١٢/٢٢ طعن ٣٤١ من ٢٥ ق) .

**تأجيل دفع الثمن لا يترتب عليه بطلان عقد تبيع . التزام المشتري
بإداء الثمن في اليماد ويلتزمية المتفق عليها .**

٣٩١ — تأجيل دفع الثمن لا يترتب عليه بطلان عقد البيع بل يظل
المشتري ملتزما بإدائه في اليماد ويلتزمية المتفق عليها بين الطرفين باعتبار
أن عقد البيع قد استوفى ركن الثمن . (نقض ١٩٦٩/١٢/٢ طعن
٤٢٢ من ٢٥ ق) .

**التصرف الناجز يعتبر صحيحا سواء كان المقدر في الحقيقة يبيعا أو
هبة مستترة في عقد بيع مستوفيا شكله القانوني . عدم استطاعة المتصرف
عليه دفع الثمن لا يمنع من تجيز التصرف .**

٣٩٢ — لا يمنع من تجيز التصرف عدم استطاعة المتصرف اليهما دفع
الثمن المبين بالمقد ذلك أن التصرف الناجز يعتبر صحيحا سواء كان المقدر
في الحقيقة يبيعا أو هبة مستترة في عقد بيع مستوفيا شكله القانوني .
(نقض ١٩٦٨/٢/١٣ طعن ١٦٩ من ٣٢ ق) .

**دفع دعوى صحة المتعاقب بخلاف المشتري عن الوفاء بالتزامه يدفع
الثمن . دفع بعدم التنفيذ لا يقبل إلا من المتعاقب الآخر — وهو البائع — عدم
قبوله من مشتر ثان .**

٣٩٣ — لا يجوز لغير البائع أن يدفع دعوى صحة المتعاقب بخلاف
المشتري عن الوفاء بالتزامه بدفع الثمن لأن هذا الدفع هو بذاته اندفع بعدم
التنفيذ ولا يقبل إلا من المتعاقب الآخر فإذا كان البائع لم يضمن فيها. قضى به
الحكم المطعون فيه من اعتبار العرض والإيداع الحاصلين من المشتري
صحيحين وما رتبته على ذلك من اعتبار الإيداع مبررا لثمة هذا المشتري
من الثمن ؛ فانه لا يقبل من الطامن — وهو مشتر ثان — الطعن على الحكم
المطعون فيه في هذا الخصوص مادام البائع قد ارتضاه ولم يضمن فيه .
(نقض ١٩٦٧/١٢/٢٨ طعن ٢٦٠ من ٢٤ ق) .

عجز المشتري عن اثبات وفائه بلاثمن . لا يجوز له إجبار البائع على تنفيذ التزاماته التي من شأنها نقل الملكية عن طريق دعوى صحة التعاقد . من حق البائع حبس التزامه حتى يقوم المشتري بتنفيذ ما حل من التزامات .

٣٩٤ — لمخاطم محكمة الموضوع قد سجلت على المشتري بحق اته عجز عن اثبات وفائه بالثمن بما يثبت به قانونا فله لا يجوز له أن يطلب إجبار البائع على تنفيذ التزاماته التي من شأنها نقل الملكية عن طريق الدعوى المعروفة بصحة التعاقد أو صحة ونفاذ العقد لأن من حق البائع أن يحبس التزامه هذا حتى يقوم المشتري بتنفيذ ما حل من التزاماته . (نقض ١٩٦٧/٣/٢٠ طعن ٢٤٢ من ٣٢ ق) .

المطالبة بالمشتري بشن المبيع من إشن البائع له وحده . ليس لسلف البائع أن يتمسك بعدم سداد المشتري من خاتمه بيبقى الثمن ولا مصلحة له في ذلك .

٣٩٥ — متى كان الحكم المطعون قد قضى بصحة ونفاذ عقد البيع المقعود بين المطعون عليها الاولى والمطعون عليه الثاني قبل أن يؤدي الاخير باتبى الثمن خزانة المحكمة فله لا يكون للطاعن ثمة مصلحة في التمسك عليه بالخطأ في تطبيق القانون لهذا السبب اذ ان المطالبة بيباى الثمن من شئن البائع وحده . (نقض ١٩٦١/٤/٢٠ طمسن ١٥٢ من ٢٦ ق) .

وجود اتفاق بين الطرفين على دفع الثمن نقدا في ميعاد معين . لا محل للردوع الم، للعرف ليلز، ما اذا تكل، بحق البائع الاثلا، من الصفقة في حالة عدم الوفاء في الميعاد مادام ان القانون قد خوله هذا الحق .

٣٩٦ — متى كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن اتفاقا قد تم بين الطرفين على دفع الثمن جميعه نقدا في ميعاد معين فله لا محل للرجوع الم، للعرف لمعرفة ميعاد دفع الثمن والطريقة التي يدفع بها أو ليلز، ما اذا كان بحق للبائع التحلل من الصفقة اذا لم يوف المشتري في الميعاد مادام القانون قد خوله هذا الحق بنص صريح بما قرره في المادة ٢٢٥ من القانون المدني القديم من انه اذا اتفق في بيع البضائع والامتعة المتقولة على ميعاد لدفع الثمن واستلام المبيع كان البيع مفسوخا حتما اذا لم يدفع الثمن في

المبادء المحدد بغير حجة الى تنبيه ريسى . (انقض ١٩٦٢/٥/٣ طمسن
٢٢٨ س ٢٦ ق) .

**تحديد الحكمة لمن المبيع بمجوع ما دفعه المشتري عند تحرير العقد
الابتدائي ويعد وما بقي من الثمن عند تحرير العقد النهائي . استناد هذا
الاستخلاص الى عناصر ثابتة . بالوراق الدعوى لا مخالفة لتثبت بالاوراق .**

٣١٧ — متى كان يبين من الحكم المطعون فيه ان الحكمة قد رأت
— في سبيل الوصول الى حقيقة ما انعدت عليه ارادة الطرفين بشأن تحديد
ثمن المبيع ، وذلك في حدود سلطتها التقديرية — أن تحدد ثمن الصفقة
مجموع ما دفعه المشتري (الطاعن) سواء عند تحرير العقد الابتدائي او بعد
ذلك وما بقي من الثمن عند تحرير العقد النهائي وحصلت من ذلك الثمن
الذي انتق عليه الطرفان بعد تحرير العقد الابتدائي ، وكان هذا الاستخلاص
مستنداً من عناصر ثابتة بالوراق الدعوى فلان الثمن علم الحكم بثبوت
الوثائق او مخالفة الثابت بالاوراق يكون في غير محله . (انقض
١٩٦٢/٥/١ طمسن ٣٥٩ س ٣٦ ق) .

**عقد اتفاق بين المشتري والبايع بشأن تجديد التزامه بالوفاء بباتي
التمن واستبدال التزام جديد به يكون مصدره عقد قرض . تطبيق هذا
الاتفاق على شرط واقف هو قيام الاول برهن بعض اطيافه لصالح البايع
ضماناً لوفائه بدين القرض . تخلف هذا الشرط بقيام المشتري برهن هذه
الاطيان الى احد البنوك . زوال الالتزام الجديد وبقاء الالتزام القديم وهو
التزام المشتري بدفع الثمن على أصله دون أن ينقضي . اعتبار التجديد
كلن كم يكن .**

٣١٨ — اذا كان الاتفاق الذي عقد بين المشتري والبايع — بشأن
تجديد التزامه بالوفاء بالباتي من الثمن واستبدال التزام جديد به يكون
مصدره عقد قرض — مطلقاً على شرط واقف هو قيام المشتري برهن قدر
من اطيافه رهناً تامينياً في الرتبة الاولى لصالح هذا البايع ضماناً لوفائه
بدين القرض ، وكان هذا الشرط قد تخلف بقيام هذا المشتري برهن هذه
الاطيان ذاتها الى احد البنوك مما اصبح معه مؤكداً ان الامر الذي علق
الالتزام الجديد على وقوعه ان يقع له ان يتخلف على تخلف هذا الشرط

أنواقف زوال هذا الالتزام وبقاء الالتزام القديم — وهو التزام المشتري بفتح
بالتن — على أصله دون أن ينقضي واعتبار التجديد كإن لم يكن .
(نقض ١٩٦٤/١١/١٢ الطمان رقما ٥٢٣ ، ٥٢٤ س ٢٩ ق) .

تطبيق نظرية الحوادث الطارئة على عقود البيع التي يكون فيها التمن
مقسما ، كقوله رد الالتزام إلى الحد المقبول بالنسبة للقسط أو الإقساط
التي يثبت أن الالتزام المدين بها أصبح مرهقا بسبب الحادث الطارئ بما
يهدده بضمارة فادحة . عدم أعمال هذا الجزاء بالنسبة للإقساط المستقبلية
في حالة احتمال زوال أثر الحادث الطارئ عند استحقاقها . خروج
الإقساط التي حلت قبل وقوع الحادث وقصر المدين في الوفاء بها حتى وقوع
الحادث من دائرة هذه النظرية . شرط تطبيق النظرية ألا يكون تراضى المدين
في تنفيذ الالتزام المراد ما بعد وقوع الظرف الطارئ ورجعا إليه ، بطله .

٣٩٩ — في حالة أعمال حكم الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون
الذي على عقود البيع التي يكون فيها التمن مقسط يجب على القاضي ألا
يمل الجزاء المنصوص عليه في هذه الفقرة إلا بالنسبة للقسط أو الإقساط
التي يثبت له أن أداء المشتري لها قد أصبح بسبب وقوع الطارئ غير
الموقع مرهقا له بحيث يهدده بضمارة فادحة ، أما باقي الإقساط المستقبلية
فإن القاضي لا يمل في شأنها هذا الجزاء إذا تبين أن هناك احتمالا لزوال
أثر هذا الطارئ عند استحقاقها ويكون شأن الإقساط في ذلك شأن
الإنعامات في عقود المدة من حيث التأثير بالظروف الطارئة كما أنه لا يجوز
أعمال حكم الظروف الطارئة على الإقساط التي تكون قد حلت قبل وقوع
الحادث الطارئ وقصر المدين في الوفاء بها حتى وقع الحادث ، ذلك أنه
يشترط لتطبيق النظرية ألا يكون تراضى تنفيذ الالتزام المراد ما بعد وقوع
الظرف الطارئ ورجعا إليه خطأ المدين . (نقض ١٩٦٤/٣/٢٦ طامن
٣٦٨ س ٢٩ ق) .

منع الحكومة بعض التسهيلات للمشتري إرضائها لا يمنع من إقناع
المشتري من تطبيق حكم الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ متى إذا ما ثبت أن
هذا التيسير لم يجد في رد التزامه إلى الحد المقبول .

٤٠٠ — صدور قرار من مجلس الوزراء بمنح بعض التسهيلات لمشتري أراضي الحكومة لا يمنع من افادة المشتري من تطبيق حكم الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المبنى على حالته اذا ما ثبت أن هذا التيسير لم يجد في رد التزامه المرحق الى الحد المعقول . (نقض ١٩٦٤/٣/٢٦ طعن ٣٦٨ من ٢٩ ق) .

يشترط في الارهاق الذى يصيب المدين في تنفيذ التزامه من جراء الحادث الطارىء ان يكون من شأنه تهديده بخسارة فادحة . عدم الاعتداد بالخسارة الملقاة في التعامل . من اثر قانون اصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ انخفاض اثمان الاراضى الزراعية عامة وجوب النظر عند تقرير الارهاق المترتب على الحادث الطارىء الى ذات الصنفه موضوع المقتد مثل النزاع . فالوقوف على مدى ما اصاب المدين من ارهاق نتيجة صدور قانون اصلاح الزراعى يتعين بحث اثر هذا القانون على الصنفه محل التعاقد وتبين مدى انخفاض ثمن الصنفه نتيجة صدوره وما سببه هذا الانخفاض من ارهاق للمدين .

٤٠١ — يجب ان ينظر عند تقدير الارهاق الذى ترتب على الحادث الطارىء الى ذات الصنفه التى ابرم بشتائها المقتد مثل النزاع . ومن ثم فانه لتقدير ما اذا كان قد ترتب على صدور قانون اصلاح الزراعى ارهاق للمدين بالمعنى الذى يتطلبه القانون في الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المبنى يتعين علم المحكمة ان تبحث اثر هذا القانون على الصنفه محل التعاقد وتبين ما اذا كان قد انخفض ثمن هذه الصنفه نتيجة صدور القانون المذكور او لم ينخفض ومدى ما سببه هذا الانخفاض — في حالة تحقق حصوله — من ارهاق للمدين ، اذ يشترط في الارهاق الذى يصيب المدين في تنفيذ التزامه من جراء الحادث الطارىء ان يكون من شأنه تهديده بخسارة فادحة ، ولذلك فلا الخسارة الملقاة في التعامل لا تكفي لاعمال حكم الظروف الطارئة . (نقض ١٩٦٤/٣/٢٦ طعن ٣٦٨ من ٢٩ ق) .

انقصر القانون ٤٥٢ لسنة ١٩٥٢ على تنظيم العلاقة بين البائع والمشتري فيما يتعلق بتحديد ما يجب ادائه من ثمن الاطيان التى خضعت للاستيلاء .

أما ما لم يخضع للاستيلاء من الصفقة المبيعة فتتظيم علاقة طرفيه بتفروك
لاحكام القانون الجنى ومنها بحكم الظروف الطارئة .

٤٠٢ - اقتصر القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٢ على تنظيم العلاقة فيما
بين البائع والمشتري على وجه معين عن طريق تحديد ما يجب اداؤه من
ثم الاطيان التى خضعت للاستيلاء حتى لا تختلف معايير التقدير بشأنها .
أما ما لم يخضع لهذا الاستيلاء من الصفقة المبيعة فان المشرع ترك تنظيم
علاقة الطرفين بشأنه لاحكام القانون الجنى ومن بينها حكم الظروف
الطارئة الواردة فى المادة ٢/١٤٧ منه . (نقض ٤/٣٠ طمسن ١٣٩ س
٢٩ ق) .

قاعدة تقسيم المصارف بين البائع والمشتري التى جاء بها القانون رقم
٤٥٢ لسنة ١٩٥٢ ، شروط تطبيقها ، كون سند المشتري عقد بيع ثبوت
التاريخ قبل ٢٣/٧/١٩٥٢ ، وكون الاجل المعين للوفاء بالثمن كله او بعضه
يحل أصلا بعد هذا التاريخ ، ووقوع الاستيلاء على الأرض المبيعة كلها او
بعضها لدى المشتري . لا اثر لانه الدعوى من البائع او المشتري قبل
صدور هذا القانون مادام لم يصدر فيها حكم نهائى .

٤٠٣ - قاعدة تقسيم المصارف بين البائع والمشتري التى جاء بها
القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٢ تنطبق بصريح نص القانون متى كان سند
المشتري عقد بيع ثبوت التاريخ قبل ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ ، وكان الاجل
المعين للوفاء بالثمن كله او بعضه يحل أصلا بعد هذا التاريخ ، ووقوع
الاستيلاء على الأرض المبيعة كلها او بعضها لدى المشتري لمجاوزة المستولى
عليه المقتضى لدان التى يجوز للمشتري الاحتفاظ بها ولا يحول دون اعمال
حكم هذا القانون ان تكون الدعوى قد رفعت من البائع او المشتري قبل
صدوره مادام لم يصدر فيها حكم نهائى . (نقض ٤/٣٠ طمسن ١٩٦٤ س
٢٩ ق) .

تطبيق القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٢ . شرطه . ثبوت تاريخ عقد
البيع قبل ٢٣ يولية ١٩٥٢ والاتفاق على حلول الاجل المعين للوفاء بالثمن
كله او بعضه بعد هذا التاريخ . يستوى فى ذلك تحديد الاجل فى عقد البيع
او بمقتضى اتفاق لاحق له ثم قبل ٢٣ يوليو ١٩٥٢ .

٤٠٤ — مفاد المادة الاولى من القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٢ أنه يشترط لتطبيق هذا القانون أن يكون عقد البيع ثابت التاريخ قبل ٢٢ يوليو سنة ١٩٥٢ وأن يكون الاجل المعين للوفاء بالثمن كله أو بعضه متفقاً على حلوله بعد هذا التاريخ ، يستوى في ذلك أن يكون هذا الاجل قد حدد في عقد البيع ذاته أو بمقتضى اتفاق لاحق له تم قبل ٢٢ يوليو سنة ١٩٥٢ اذ يعتبر الاجل في الحالتين يحل اصلاً بعد هذا التاريخ في المعنى الذي يقصده القانون سالف الذكر وتحقق ذلك الحكة التي توخاها المشرع وهي — على ما صرحت به المذكرة الإيضاحية — حماية المشتري الذي استحق عليه بالثمن الثمن استحقاقاً عادياً بعد ٢٢ يوليو سنة ١٩٥٢ وقصرت موارده من الوفاء به نتيجة لصدور قانون الإصلاح الزراعي . (نقض ١٩٦٤/٥/٧ طعن ٤٤٢ من ٢٩ ق) .

الارهاق الذي يصيب المدين في تنفيذ التزامه من جراء الحادث للطوارئ
شرطه ، أن يكون من شأنه تهدده بفسارة قاتحة . عدم الاعتداد بالخسارة المتوقعة في التعامل . وجوب النظر عند تقدير الارهاق المترتب على الامتثال للطوارئ إلى ذات الصفة بموضوع المقدم مثير النزاع . من اثر قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ انخفاض الثمن الزراعي ، التزام الوقوف على مدى ما أصاب المدين من ارهاق نتيجة صدور قانون الإصلاح الزراعي ، يعتبر بحث اثر هذا القانون على الصفة محالاً لاعتقاد وتبين مدى انخفاض ثمن الصفة نتيجة صدوره وما سببه هذا الانخفاض ، من ارهاق للمدين .

٤٠٥ — لا يجوز الاستناد في نفي الارهاق الذي تتطلبه الفترة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدني إلى القول بأن الواقع الملموس في الحياة العناية يدل على عدم تأثير قانون الإصلاح الزراعي في ثمن الاطيان الزراعية ، ذلك أن المشرع قد اقر في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٢ بأنه ترتب على صدور قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ انخفاض الثمن الزراعي وتحدد قيمة الاهرة عنها ، كما اقر بذلك في القرار الذي اتخذته مجلس الوزراء في ١١ من أغسطس سنة ١٩٥٢ بالموافقة على المذكرة المقدمة اليه من وزارة المالية في شأن رفع بعض

التسهيلات لمشتري أراضي الحكومة والتي ورد فيها أن تكون الإصلاح الزراعي أحدث تأثيرا كبيرا في ثمن الأراضي فانخفضت ثمناتها وازدادت وترب على ذلك أن عجز كثيرون من المشتريين قبل صدور هذا القانون من الوفاء بالتزاماتهم أمام الحكومة .

— يجب أن ينظر عند تقدير الأرباح الذي تربى على الحادث الطارئ إلى الصنف الذي أبرم في شأنها المقدار النزاع ومن ثم نفعه لتقرير ما إذا كان قد تربى على صدور قانون الإصلاح الزراعي أرباح للبدن بالمعنى الذي يتطلبه القانون في الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدني يتعين على المحكمة أن تبحث أثر هذا القانون على ذات الصنف محل التصايد وتبين ما إذا كان قد طرأ انخفاض في ثمن الأرباح المبيعة نتيجة صدور ذلك القانون أو لم يطرأ ، ومدى ما سببه هذا الانخفاض — في حالة تحقيق حصوله — من أرباح للبدن ، إذ يشترط في الأرباح الذي يمر تطبيق حكم الظروف الطارئة أن يصل إلى حد يهدد البدن بخسارة مادية ، مما ينتج عنه أن الخسارة الموقعة في التعامل لا تكفي للإفادة من هذا الحكم . (نقض ١٩٦٤/٧/٢ طعن ١٨٧ من ٢٩ ق) .

نظرية الحوادث الطارئة تطبيقها على جميع العقود التي يفصل بين أبرامها وبين تنفيذها فترة من الزمن ، طرأ خلالها حادث استثنائي عام غير متوقع ، تنهض الالتزام برهقا للبدن . مثال ذلك عقود البيع الم أجل فيها الأذن كله أو بعضه .

٤٠٦ — بين من نص الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدني ، أن المشرع في إعلانه التعمير بالالتزام التعاقدى لم يخص نوعا من الالتزام التعاقدى بعينه بل أورد التعمير بصيغة عامة تنقسم لتطبيق نظرية الظروف الطارئة على جميع العقود التي يفصل بين أبرامها وتنفيذها فترة من الزمن طرأ خلالها حادث استثنائي عام غير متوقع يؤدي إلى جعل تنهض الالتزام برهقا للبدن مما يحاوز حدود السمة . ومن ثم فإن هذه النظرية تنطبق على عقود المدة ذات التنفيذ المستمر أو الدوري كما تنطبق على العقود الدورية التي يعلق فيها على أجل لاحق لتنفيذ بعض التزامات الملتزمين وكذلك لتحقيق

حكمة التشريع في الحالتين وهي اصلاح ما اخل من التوازن الاقتصادي للمهتد في الفترة ما بين ابرامه وتنفيذه نتيجة للظروف الاستثنائية التي طرأت خلال هذه الفترة وذلك برفع الضمت عن المدين تمكينا له من تنفيذ التزامه دون ارهاق كبير وهذا الاختلال كما قد يحدث في الالتزامات التي تنفذ بصورة دورية او مستمرة فانه يحدث ايضا في الالتزامات المؤجلة التنفيذ . ولا بدح في تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقود البيع المؤجل فيها الثمن كله او بعضه ان ارجاء دفع الثمن انما تضد به تيسير التنفيذ على المشتري فلا ينبغي ان يضار به البائع ذلك ان الاجل لم ملحوظ في التعاقد على الصيغة اعلا اولا ما تمكن البائع من ابرام العقد بالثمن المتفق عليه فيه فلا يعتبر والحال كذلك تحليل تنفيذ التزام المشتري بدفع الثمن تفضلا من البائع . (نقض ١٩٦٥/٢/١٨ طعن ٢٤٨ من ٣٠ ق) .

الحكم بصحة ونفاذ العقد دون ان يقيم الدليل على وفاء المشتري بكامل الثمن وعدم رده على دفاع البائع في هذا الخصوص . خطأ وقصور .

٤٠٧ - متى كان الثابت ان المشتري دفع جزءا من ثمن البيع عند تحرير عقد البيع وانتق على سداد الباقي عند تحرير العقد النهائي وان البائع تمسك امام محكمة الموضوع بان المشتري لم يوف بكامل الثمن المستحق في ثبته فان الحكم يكون قد خالف القانون اذ قضى بصحة ونفاذ العقد دون ان يقيم الدليل على وفاء المشتري بكامل الثمن ، كما انه قد يكون قد عابه قصور في التسيب اذا لم يرد على دفاع البائع في هذا الخصوص . (نقض ١٩٥٧/٤/٢٥ طعن ٨٦ من ٢٢ ق) .

اقامة الدعوى من المشتري بطلب صحة التعاقد . الدفع بعدم وفاء المشتري بكامل الثمن . اغفال بطله والحكم بصحة التعاقد . قصور .

٤٠٨ - متى كان المشتري قد رفع الدعوى بطلب صحة التعاقد عن عقد البيع واسس دعواه على انه وقع بالتزامه بالثمن وطلب احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات هذا الوفاء كما دفع البائع الدعوى بعدم وفاء المشتري بكامل الثمن فقضت المحكمة بصحة التعاقد وكان مفهوم ما فكرته عن ذلك الوفاء ان نظر المحكمة انمسا بطلب بصحة التعاقد فمضت وليس لها ان

تعرض الى امر الوفاء او عدم الوفاء بالالتزامات المترتبة على الصفقة فانها تكون قد انحلت متى فهم القاتون خطأ جرما الى التخطي عن النظر فيها فمع به البائع من عدم وفاء المشتري بكامل الثمن وفيما رد به المشتري من جانبهِ ولئس عليه دمواء من انه وفى بالتزامه بالثمن ويكون الحكم قد شابه قصورا مبناه الخطا في فهم القاتون — ذلك أن عقد البيع من العقود التبادلية والبائع لا يجبر على تنفيذ التزامه اذا ما دفع الدعوى بعدم قيام المشتري بتنفيذ التزامه بل انه لم يوف اليه بفن المبيع المستحق وهو دفع يترتب على ثبوته حبس التزام البائع بنقل الملكية حتى يقوم المشتري بتنفيذ ما حل من التزامه .
(نقض ١٤/١١/١٩٥٧ طعن ١٩٦ من ٢٣ ق) .

التمسك لأول مرة امام محكمة النقض بآن الحكم اغفل بحث ما اذا كان البائع قد تقدم بنفسه او بوكيل عنه الى محل المشتري لاستيفاء الباقي في ذمته من الثمن وفوائده طبقا للمادة ٣٢٩ مدنى قديم ، غير مقبول . سبب جديد يخالطه واقع .

٤٠٩ — اذا كان المشتري لم يتمسك امام محكمة الموضوع بمذنبه على الحكم اذ قضى بفسخ عقد البيع من انه اغفل بحث ما اذا كان البائع قد تقدم بنفسه او بوكيل عنه الى محله لاستيفاء الباقي في ذمته من الثمن وفوائده طبقا للمادة ٣٢٩ مدنى قديم فان هذا النعى غير مقبول لانه يتضمن سببا جديدا يخالطه واقع فلا تجوز اثارته لأول مرة امام محكمة النقض .
(نقض ٢٣/٥/١٩٥٧ طعن ١٤٧ من ٢٣ ق) .

لشروط دفع الثمن قبل استلام المبيع لا يمنع من اعتبار البائع هو المقصر اذا كان المشتري قد ابدى استعداده لدفع الثمن على ان يتسلم المبيع ومع ذلك لم يبد البائع استعداده للتسليم .

٤١٠ — اذا كان الطاعن قد اعتمد في دفاعه على أن عدم قبليه بتسليم المبيع يرجع الى أن المطعون عليه لم يبد استعداده لدفع الثمن الا بعد التسليم مع انه متفق في العقد على دفع الثمن قبل التسليم وبذلك يكون المطعون عليه هو المقصر وتقع عليه تبعة التقصير ، وكالت المحكمة اذ اطرحت هذا الدفاع قد قررت ان محل التمسك به هو أن يكون الطاعن قد اظهر استعداده

لتسليم المبيع لما وهو لم يفعل ذلك فلا يحق له أن يطالب الملمون عليه بدفع الثمن قبل التسليم ، هذا فضلا عن أن الملمون عليه قد قرر باتذاره الذى أعلنه للطامن أنه على استعداد لدفع كليل الثمن عند تسليمه المبيع بالمسعر المتفق عليه كما اشترط فى الاتفاق ومع ذلك لم يتم الطامن بتنفيذ التزامه ، فإن هذا الذى قررته المحكمة هو استخلاص سليم ولا مخالفة فيه للقانون كما لا يشوبه تصور . (نقض ١٩٥٢/١٢/٢٥ طمن ٢٤٩ س ٢٠ ق).

جواز رفض طلب صحة التملك واعتبار البيع مفسوخا لعدم قيام المشتري بالوفاء الكليل وعدم جواز تخطئه الحكم بقلة للمشتري ونقضا للشرط الفاسخ الضمنى تفادى الفسخ بالوفاء حتى صدور الحكم .

٤١١ — إن وفاء المشتري بشن ما اشتراه يجب بحكم المادة ١٦٨ من القانون المدنى ، أن يكون كليلًا . فإذا كان قد قضى برفض دعوى صحة التملك المرفوعة من المشتري واعتبار البيع مفسوخا لعدم وفائه بكل التزامه فلا يجدى فى الطمن فى هذا الحكم الاحتجاج بما هو مخول قانونا للمشتري ، فى حالة الشرط الفاسخ الضمنى ، من تفادى الفسخ بالوفاء حتى قبل صدور الحكم . (نقض ١٩٤٧/٥/٨ طمن ٤١ س ١٦ ق) .

عدم وجود تناقض بين اعتبار المشتري مستعدا لدفع الثمن استعدادا يمنع من الفسخ وبين القضاء عليه بالثمن وملحقته .

٤١٢ — لا تناقض بين أن ترى المحكمة استعداد المشتري الجدى للوفاء بالثمن كفايا لرفض طلب نسخ البيع وبين أن تقضى عليه بأن يدفع مزال علقا بنقته من ثمن وملحقته . (نقض ١٩٤٨/١٢/٩ طمن ١٢١ س ١٧ ق) .

قضاء الحكم للبائع بتمويض عما لحقه من ضرر لتأخير المشتري فى اتمام الصفقة لا يعتبر منقضا لرفضه طلب الفسخ وقضائه بصحة ونفاذ البيع .

٤١٣ — إذا كان الحكم مع قضائه للبائع بتمويض عما لحقه من الضرر من جراء تأخير المشتري اتمام الصفقة وتعداده الاخطاء التى وقعت منه تد-

قضى للمشتري بصفة البيع وتفاذه ورفض دعوى البائع بفسخه ، فلا يصح للبائع ان ينمى عليه انه تناقض واضطرب في اسبيله ، فان ما ذكره من اخطاء المشتري قد كان في صدد تبرير التمييز الذى قضى به للبائع عما لحقه من ضرر ، ولا تناق بينه وبين ما قضى به من رفض طلب الفسخ .
(نقض ١٩٤٤/٦/٨ الطعون ارقام ٣٩ ، ٤٤ س ١٣ ، ١٧ ق) .

حق قضى الموضوع في اعطاء مهلة للوفاء بالثمن بدلا من انفسخ دون بيان الاعتبارات التى اعتمد عليها في اعطاء المهلة .

٤١٤ — ان اعطاء المشتري المتأخر في دفع الثمن ميعادا للوفاء بدلا من الحكم بفسخ وفق المادة ٣٣٣ من القانون المدنى القديم من الرخص التى اطلق الشارع فيها لقاضى الموضوع الخيار في ان يأخذ منها بلحد وجهى الحكم في القانون حسبما يراه هو من ظروف كل دعوى بغير معتب عليه ، ولذلك لا يقبل النعى على الحكم بقصور اسبيله عن بيان الاعتبارات التى اعتمد عليها في منح المهلة للوفاء بتأخر الثمن . (نقض ١٩٥٠/٢/٢٣ طعن ١٥٥ س ١٨ ق) .

ايداع الثمن

للمدين الوفاء بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن اذا كانت هناك امهيات جدية تبرر ذلك فبإذانة ما اذا كان الدائن يصر بالتزامه بمقابل لم يقيسه استيفاءه قبل تنفيذ التزامه .

لا يمنع من صحة الايداع ان يكون معلقا على شرط ربح المدين عرضه .
— مفاد نص المادة ٣٣٨ من القانون المدنى يجيز للمدين الوفاء بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن اذا كانت هناك امهيات جدية تبرر ذلك وكن من هذه الاسباب — وعلى ما صرح به المذكرة الايضاحية لتلك المادة — حالة ما اذا كان المدين يطلب بالتزام مقابيل لم يقيسه له استيفاءه قبل تنفيذ التزامه فله ان يقوم بالايداع في هذه الحالة مباشرة على ذمة المشتري دون حاجة الى عرضه عليه ، لما كان ذلك وكن الشرط الذى يجعل الايداع غير مبرىء للذمة هو ما لا يكون للمدين حق في عرضه ، فلا يمنع من صحة الايداع ان يكون مطلقا على شرط يحق له فريضة .

(نقض ١٩٨٣/١/٤ طعن ٨٩٨٩ س ٤٩ ق)

**التصریح بإيداع باقى الثمن خزانة المحكة . لا يعتبر فصلا فى
الخصومة . عدم اكتسابه حجية الامر المقضى .**

٤١٥ — تصریح محكة الموضوع للطاعتين بإيداع باقى الثمن خزانة
المحكة لا يعتبر فصلا فى الخصومة مما تستنفذ به المحكة ولايتها ، ويحوز
حجية الامر المقضى . (نقض ١٨/١١/١٩٨١ ملعن ٢٨٨ سن ٤٨ ق) .

**إيداع المشتري باقى الثمن . لشروطه . عدم صرفه للبائع ولا بعد
التوقيع على العقد النهائي . لا اثر له . صحة العرض والإيداع . اعتباره
مبررا للذمة .**

٤١٦ — الشرط الذى يجعل العرض والإيداع غير مبرري للذمة هو
ما لا يكون للمدين حق فى فرضه ، ومن ثم فان إيداع المظعون ضدهما
(المشتريين) باقى الثمن مع اشتراط عدم صرفه للطاعة (البائعة) الا بعد
التوقيع على العقد النهائي طبقا لنصوص عقد البيع لا يؤثر على صحة
العرض والإيداع ويبرئ ذمتها من باقى الثمن ، واذا كان الحكم المظعون
فيه قد انتهى بحق الى أن الشرط المريح الفاسخ لم يحقق لعدم تمام
الاعدار فان لبر الفسخ فى هذه الحالة يكون خاضعا لتقدير محكة الموضوع ،
يشترط للقضاء به أن يظل المدين متخفيا عن الوفاء حتى صدور الحكم فى
الدموى ، ومتى كان الحكم المظعون فيه قد اقام قضاءه برفض طلب فسخ
عقد البيع على أن المظعون ضدهما قبلها بالوفاء يباقي الثمن فى الوقت
المناسب اذ عرضها على الطاعة عرضا حقيقيا وأودعها وذلك قبل الجلسة
الاولى المحددة لنظر دموى الفسخ ، فان الحكم لا يكون قد أخطأ فى تطبيق
القانون . (نقض ١٩٧٩/١/٢٥ ملعن ٥٤٤ سن ٤٨ ق) .

**القضاء للبائع بالفوائد دون باقى الثمن . إيداع المشتري لباقي الثمن
خزينة المحكة بشروطا بتقييم مستندات الملكية . لا يمنع من توافر مصلحة
البائع فى الطعن على هذا القضاء .**

٤١٧ — اذ كان الثابت من الحكم المظعون فيه أنه قضى للطاعة بطلب
الفوائد فقط دون باقى الثمن ، وكان إيداعه خزينة المحكة — وعلى ما يسلم

به المظنون ضدهم — ايداعا مشروطا بتقديم مستندات — الملكية — فانه بهذا الوصف لا يحقق ما ابتغته الطاعنة من دموها مقتواتر لها المصلحة من المظنون ويتمين رفض الدفع بعدم قبول المظنون . (نقض ١٩٧٥/١٢/١٠ طمن ٢٧٤ س ٤٠ ق) .

ثبوت تجميع البائع في الوفاء بالقرض بصداد دين الرهن وتسليم مستندات الملكية للمشتري . الوفاء بالقرض عن طريق ايداعه خزينة المحكمة دون عرضه على البيع . صحيح .

٤١٨ — لما كان الحكم المظنون فيه قد اعمل اتفاق الطرفين وخلص باسباب سائفة ولها سندها الى ثبوت الاسباب الجدية التي يخشى منها نزاع المبيع من يد المظنون ضدهم ، وان الطاعنة قمرت في تنفيذ التزامها بالوفاء بكامل دين الرهن — للبنك — وتسليم المستندات اللازمة للتوقيع على العقد النهائي ، وهى الالتزامات المتعلقة بالقرض المظنون ضدهم باداء باقى الثمن بما يخولهم حق حبسه عملا بالمادتين ١٦١ ، ٢/٤٥٧ من القانون المدنى ويجعل وفاءهم به عن طريق ايداعه صحيحا طبقا لما تقتضى به المادة ٢٢٨ من هذا القانون لثبوت الاسباب الجدية التي اوردها تبريرا لهذا الاجراء فانه يمكن ان يكون قد اصاب صحيح القانون ، ولا يقدح في ذلك ان يكون الحكم قد اخطا في وصف اشتراط الطاعنة في العقد ان الرهن لا يمنع من سداد الثمن بانه شرط قائم على الفسخ في حين انها لم تخف الرهن على المظنون ضدهم واجازت لهم حبس الدين وفوائده من باقى الثمن ، لأن ذلك الوصف لم يكن لازما لقضائه . (نقض ١٩٧٥/١٢/١٠ طمن ٢٧٤ س ٤٠ ق) .

قيام المشتري بإيداع الثمن على ذمة البائعين في صفقة غير مجزأة . عدم اعتراضهم على الإيداع . مؤداه . برائة ذمته من الثمن . قلل بائع أن يستلدى حصته من الثمن وفق الإجراءات المقررة قانونا .

٤١٩ — اذا كان المظنون ضده الاول (المشتري) قد اودع باقى الثمن على ذمة الطاعنة ومباشر البائعين ، وطالما ان الإيداع لم يكن في ذاته محل اعتراض ، فان ذمة المظنون ضده تبرأ بإيداع المستحق من الثمن على ذمة البائعين جميعا ، لأن الصفقة بالنسبة له كانت غير مجزأة ، وللطاعنة أن

تستأدى حصتها من الثمن المودع وفق الاجراءات المقررة قانونا . (نقض
١٩٧٢/٤/٢٩ طعن ٢٨٦ س ٣٧ ق) .

**ايداع المشتري لباقي الثمن والتصريح بصرفه للبائع بعد تطهير العين
المبيعة من التسجيلات . ايداع صحيح مبرر لذمة المشتري .**

٤٢٠ — اذا كان اقتضاء البائع لباقي الثمن مشروطا بان يكون قد اوى
بالتزامه بتطهير العين المبيعة من خلفه ما عليها من حقوق ، فان ما انتفى
اليه الحكم المطعون فيه من عدم الاعتداد بايداع المشتري لباقي الثمن ،
لتطبيق الصرف على القيام بتطهير العين ، قول لا يصادف صحيح القانون ،
ذلك انه متى كان للمشتري الحق في حبس الباقي من الثمن ، فانها اذ قلما
بايداعه مع اشتراط تطهير العين المبيعة من التسجيلات قبل صرفه الى
البائع ، فان هذا الايداع يكون صحيحا وتترتب عليه آثاره القانونية فمبرا
ذمتها من الباقي عليهما من الثمن . (نقض ١٩٧٠/٤/١٤ طعن ٥٧ س
٣٦ ق) .

**للمدين الوفاء بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن
اذا كانت هناك اسباب جدية تبرر ذلك منها حالة ما اذا كان الدين يطلب
بالقزام مقابل لم يتيسر له استيفاءه قبل تنفيذ التزامه . للبائع — بعد نسخ
عقد البيع — ان يوفى التزامه برد الثمن عن طريق ايداعه مباشرة لذمة
المشتري دون حاجة الى عرضه عليه وذلك في حالة رفض المشتري تسليمه
المبيع مقابل رد الثمن .**

٤٢١ — نص المادة ٢٢٨ من القانون المدني يجيز للمدين الوفاء بدينه
عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن اذا كانت هناك اسباب
جدية تبرر ذلك ومن هذه الاسباب — على ما صرحت به المذكرة الايضاحية —
حالة ما اذا كان الدين يطلب بالتزام مقابل لم يتيسر له استيفاءه قبلا ،
تنفيذ التزامه ومن ثم يكون للبائع بعد نسخ البيع في حالة رفض المشتري
تسليمه المبيع مقابل استيفائه ما دفعه من الثمن أن يوفى بالتزامه برد الثمن
الذي قبضه عن طريق ايداعه مباشرة لذمة المشتري دون حاجة الى عرضه
عليه . (نقض ١٩٦٨/٦/٢٧ طعن ٤٩٣ س ٣٤ ق) .

دعوى المشتري بصحة ونفاذ البيع المتضمنة أنه قد عرض اثنين للبحث على البائع ولا رفضه أودع لزمته . اعتبر هذا الطلب متضمنا **طلب الحكم بصحة العرض والإيداع . انقضاء المحكمة أن يستصدر المشتري حكما سابقا بصحة العرض والإيداع . خطأ .**

٤٢٢ — متى كان المشتري قد أورد بصحيفة دعواه التي لاقها ضد البائع « أنه عرض على البائع القسط المستحق من الثمن عرضا حقيقيا باعذار أعلن له فرفض استلام المبلغ وقام المحضر بإيداعه خزانة المحكمة على ذمة المعلن اليه على أن يصرف له بلا قيد ولا شرط ولا إجراءات وأعلن بحضر الإيداع في ذات اليوم وأنه يحق للطلب والحال هذه رفع الدعوى بطلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع » . فإن هذا الذي أسس عليه المشتري دعواه يتضمن حكما طلبه القضاء بصحة العرض والإيداع . فلذا ذهبت المحكمة إلى أن العرض والإيداع الحاصل من المشتري لا يعتبر مبررا لزمته من القسط الذي حل ميعاده لأن البائع رفض العرض ، وتطلبت المحكمة أن يحصل المشتري على حكم سابق بصحة العرض والإيداع ولم تتم اعتباره! للطلب الموجه بالدعوى المرفوعة لملها من المشتري بصلته طلبا سابقا على طلب الحكم بصحة ونفاذ العقد ، فاتها تكون قد أخطت في تطبيق القانون ، وحجيب نفسها بذلك عن بحث طلب صحة العرض والإيداع الذي تضمنته صحيفة دعوى المشتري . (نقض ١٩٦٧/١/٢٤ طعن ١٦٠ من ٣٣ ق) .

شيام العرض الحقيقي المشفوع بالإيداع مقام الوفاء . شرطه أن يكون رفض الدائن قبول الوفاء المعروض بغير مبرر .

٤٢٣ — يشترط لقيام العرض الحقيقي المشفوع بالإيداع مقام الوفاء أن يكون رفض الدائن قبول الوفاء المعروض بغير مبرر . (نقض ١٩٦٧/١/١٩ طعن ١٥ من ٢٢ ق) .

تعلق دفع ثمن الثمن على توقيع البائع على عقد البيع النهائي ، امتناع البائع عن التوقيع . لجوء المشتري لدعوى صحة ونفاذ العقد . جواز إيداع الثمن دون عرضه على المشتري . المادة ٢٢٨ مدني .

٤٢٤ — مؤدى نص المادة ٣٢٨ من القانون المحنى أن للبائع النواة بدينه عن طريق ايداعه مباشرة دون عرضه على الدائن اذا تكلت غشاك لسبب جديرة تبرر ذلك . تمتى كلن الحكم قد اقام قضاءه بصحة ايداع الثمن دون أن يسبقه عرض حقيقى على ما قرره من أن البائع اقام دعواه بفسخ عقد البيع قبل رفع المشتري لدعواه بصحته ونفاذه ، وأن التزام المشتري يدفع بلقى الثمن مطلق على التوقيع على العقد النهائى ، وقد امتنع البائع عن التوقيع عليه ، فلم يكن له جق فى استيفاء الثمن حتى يعرضه المشتري عليه . وخلص الحكم من ذلك الى أن هذين للسببين جديان ويبران هذا الاجراء طبقا للمادة ٣٢٨ من القانون المحنى . فان هذا الذى ذكره الحكم فى تقرير قيام المشتري بإيداع بلقى الثمن مباشرة دون عرضه على البائع هو قول يؤدى الى ما انتهى اليه من اعتبار الإيداع صحيحا . (نقض ١٩٦٦/١١/١٥ طمن ١٦٣ س ٢٢ ق) .

تعلق دفع بلقى الثمن على توقيع البائع على عقد البيع النهائى . ايداع المشتري لثمن مع اشتراط عدم صرفه للبائع الا بعد الحكم نهائيا بصحة ونفاذ العقد . صحيح .

٤٢٥ — الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع يقوم مقام التوقيع أمام الموثق على عقد البيع النهائى ويحل محله فى التسجيل . فاذا كلن وفاة بلقى الثمن موثق على التوقيع على العقد النهائى ، فلن اشتراط المشتري الا يصرف للبائع بلقى الثمن الذى اودعه خزانة المحكمة الا بعد صدور حكم نهائى بصحة ونفاذ ذلك العقد هو اشتراط صحيح . (نقض ١٩٦٦/١١/١٥ طمن ١٦٣ س ٢٢ ق) .

عرض المشتري بلقى الثمن على البائع أمام محكمة الدرجة الاولى وتمسكه بهذا العرض فى مواجهة البائع . لا يلزم لصحته تنفيذ اجراءات اخرى .

٤٢٦ — اذا كلن الثابت من بيانات الحكم أن عرض المظنون عليهما بلقى الثمن على الطاعنين حصل بعد رفع الدعوى أمام محكمة الدرجة الاولى وظلا متمسكين بهذا العرض فى مواجهتهم رغم رفضهم قبوله فان ذلك يصد

بمثابة عرض ابدى امام المحكمة حال المرافعة ولا يلزم لصحته اتخاذ
اجراءات اخرى كاعلان هذا العرض عملا بالمادة ٧٩٢ من قانون المرافعات .
(نقض ١٩٦٣/٣/٢٨ طعن ٢٨ من ٢٨ ق) .

**ايداع الثمن لا يمنع من النسخ اذا كان هذا الايداع لم يشمل الفوائد
الفوائد المستحقة قانونا لان المبيع الذى سلم ينتج ثمرات**

٤٢٧ — ان المشتري لا يكون قد وفى بالتزاماته كاملة اذا لم يودع
الثمن وما استحق عليه من فوائد حتى وقت الايداع عملا بالمادة ٣٣٠ من
القانون الدنى — القديم — وبدون هذا الايداع الكامل لا يمكن تنادى النسخ
المرتب على عدم قيام المشتري بالتزاماته المنصوص عليها فى العقد . واذن
فحتى كان الحكم المظنون فيه اذ قضى بنسخ البيع اقام تضاده على ان العقار
المبيع الذى تسلمه المشتري ينتج ثمرات وان المشتري قد اقتصم عند الايداع
على المبلغ الباقى عليه من الثمن دون ان يضيف اليه ما استحق من فوائد
والتي لا يشترط فى استحقاقها المطالبة بها قضائيا او الاتفاق عليها بين
اصحاب الشأن فان ما قرره هذا الحكم صحيح فى القانون . (نقض
١٩٥٢/٣/٦ طعن ١٠٦ من ٢٠ ق) .

**اعتبار المحكمة ايداع الثمن والفوائد من المشتري كان ناقصا وتأجيلها
الدعوى لتكيلة الايداع يوجب على المشتري ان يودع مع الجزء المكمل
الايداع الاول فوائده المستحقة قانونا من تاريخ الايداع الاول حتى يوم
الايداع الثانى والا وجب النسخ .**

٤٢٨ — اذا كان الحكم الاستثنائى مع تقريره ان محكمة اول درجة قد
اصابت فى قضائها بنسخ البيع لعدم قيام المشتري بالوفاء بالتزاماته بايداع
الثمن جميعه مع الفوائد المستحقة ، والجزء الذى اودعه كان ناقصا لما
شلب ايداعه من عيوب . قد اعتبر قيام المشتري بايداع ما هو مستحق
على متأخر الثمن من فوائد لغاية تاريخ ايداع ذلك الجزء ورسوم الايداع
السابق خصمها من انقضاء الثمن — اعتبر ذلك هو كل ما يجب على
المشتري الوفاء به ، دون بيان العلة التى من اجلها لم ير موجبا لالتزامه
بفوائد متأخر الثمن من تاريخ الايداع الذى اعتبرته المحكمة غير مبرره
للذمة لغاية التاريخ الذى اجطت اليه الدعوى لايداع تكيلة الثمن ، فان

سكوته من ايراد اسباب لفضله في هذا الخصوص مع كون الفوائد المشتر
التيها مستحقة الاداء وتعد جزءا من الثمن وفقا لنصوص العقد واعمال
لاحكم المادة ٣٣٠ ، والوفاء بالثمن وملحقته شرط استلنى لتوفى الفسخ،
فله يكون قاصرا متعينا نقضه . (نقض ١٩٥٠/٥/٢٥ طعن ١٥٤ من
١٨ ق) .

مسلط الوفاء بشيك

قيام المشتري حال المرافعة بليداع شيك لامر البائع . لا يعتبر ذلك
وفاء بالثمن جبرنا لئمة المشتري .

٤٢٩ — مفاد نصوص المادتين ٧٨٦ ، ٧٩٢ من قانون المرافعات انه
اذا كان الدين الثابت في ذمة الدين مبلغا من المال واراد ان يبرىء ذمته من
هذا الدين بعرضه على دائئه حال المرافعة فله يجب ان يكون هذا العرض
تقودا دون غيرها فاذا كان المشتري قد اودع حال المرافعة شيكا لامر البائع
واعبر الحكم هذا الايداع وفاء بالثمن جبرنا لئمة المشتري من الدين فله
يكون قد خالف القانون ، ذلك لان الشيك وان كان يعتبر اداة وفاء الا ان
الالتزام المترتب في ذمة الساحب لا يتقضى بمجرد سحب الشيك بل بقيام
المسحوب عليه بصرف قيمته للمستفيد . (نقض ١٩٥٧/٦/١٢ الطعن ١٩٥٧/٦/١٢
رقبا ٢٤٦ ، ٢٤٧ من ٢٢ ق) .

اعطاء شيك مقابل الثمن مع النص في العقد على التخلص من الثمن
يوجب اعتبار هذا الشيك وفاء وليس استبدال بحيث اذا فسخ البيع لم يعد
لتحصيل قيمة الشيك مسوغ .

٤٣٠ — اذا اعطى شيك ثمنا لمبيع مع اثبات التخلص بالثمن في عقد
البيع ، فان اعطاء هذا الشيك يعتبر وفاء بالثمن لا استبدال له وعلى ذلك
فله اذا حكم بفسخ البيع فلا يبقى لتحصيل قيمة الشيك محل . (نقض
١٩٤٦/٥/٢ طعن ٧٦ من ١٥ ق) .

حدي الالتزام بالوفاء بالثمن عند استبدال المبيع

تسليم قدر من المبيع واستبدال غيره به بعد ذلك بلفظي للطرفين .
عدم التزام المشتري بداء ثمن القدر الاول . ليس هو المبيع الذي يلتزم
بداء ثمنه .

٤٢١ — اذا كان الواقع في الدعوى ان الطاعنة (وزارة الصحة) تعاقبت مع المطعون عليه الاخير ومورت بقاء المطعون عليهم على توريد مسلى لمستشفياتها واتهما وردا لها رسالة اولى وجد بعضها غير مطابق للوصفات المتفق عليها في عقد التوريد فرفضت الطاعنة قبولها واخبرت مفتش صحة مدينة القاهرة بذلك فابى ضبط الرسالة واخطر النيابة العامة فاستصدرت امرا من القضاء بتلييد هذا الضبط ، وان المطعون عليهما اذ ارتضيا هذا الرضا قلما يتوريد كمية اخرى من المسلى بدلا من الرسالة الاولى قبلتها الطاعنة ، فان الحكم المطعون فيه وقد ازم الطاعنة بشئ ما ثبت من التحليل صلاحيته من المسلى موضوع الرسالة الاولى تلييسا على ان تسليم الماحون عليهما لهذا القدر الذي ثبت صلاحيته يعتبر تسليما صحيحا للشراء المبيع يوجب على المشتري اداء ثمنه المتفق عليه ، مع ان المسلى موضوع الرسالة الاولى قد استبدل به غيره ولم يعد هو البيع الذى تلزم الطاعنة باداء ثمنه طبقا لعقد التوريد ، يكون وقد أسس قضاءه على هذا الفهم الخاطئ مخالفنا للقانون بما يستوجب نقضه . (نقض ١٩٥٨/١٢/٤ طمسن ٢٨٤ من ٢٤ ق) .

الوفاء بالثمن ومعلقة الجنيبة

الاتفاق على الوفاء بثن المبيع بما يعادل الليرة العثمانية الذهبية من النقد السوري او الجنيهات المصرية حسب سعر القطع الرسمى يوم التسجيل . تملك البائع بقية ليس لليرة العثمانية سعر قطع في مصر وانه يجب المحاسبة على اساس سعر القطع في سوق دمشق . اخذ بالحكم بسعر الليرة في مصر دون بيان ما اذا كان هذا هو سعر القطع الرسمى لها . **تصوور .**

٤٢٢ — متى كان الظاهر من عقد البيع ان الوفاء بالثمن اما وفقا لما يعادل الليرة العثمانية الذهب من النقد السوري او الجنيهات المصرية حسب سعر القطع الرسمى يوم التسجيل وتمسك البائع ابلم محكمة الموضوع انه ليس لليرة العثمانية الذهبية في مصر سعر قطع معروف وان السعر الحقيقي الذى يجب المحاسبة عليه هو سعر القطع لها في السوق السورية بدمشق فاعتبر الحكم لها سعرا مقينا في مصر واجرى تقدير الثمن

على هذا الأساس دون أن يوضح ما إذا كان السعر الذى أخذ به هو سعر القطع « الرسمى » لليرة العثمانية كما يقتضى الاتفاق فإن الحكم يكون مشوباً بالتصور البطل له . (نقض ١٩٥٨/١/٩ طعن ٣٤٣ س ٢٣ ق) (فوراى أحكام قانون النقد الجديد) .

حبس الثمن

حق المشتري فى حبس الثمن . مناطه . وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده . م ٢/٤٥٧ مدنى . تقدر جدية هذا السبب من سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاؤه على أسباب سائفة .

— المقرر فى قضاء محكمة النقض أن حق المشتري فى حبس الثمن مناطه وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده وأن تقدير جدية هذا السبب مما يستقل به قاضى الموضوع متى أقام قضاؤه على أسباب سائفة . (نقض ١٩٨٣/١/٢ طعن ١٢٩٩ س ٥١ ق) .

حق المشتري فى حبس باقى الثمن حتى يوفى البائع بالتزامه بتسليم المبيع .

— من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن للمشتري حق حبس باقى الثمن حتى يوفى البائع بالتزامه بتسليم الأرض المبيعة . (نقض ١٩٨٣/١/٤ طعن ٨١٨٩ س ٤٩ ق) .

حق المشتري فى حبس الثمن . مناطه . وقوع تعرض لا فى المبيع مبنياً على سبب قانونى أو وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده . م ٤٥٧ مدنى . تقدير جدية هذا السبب . استقلال قاضى الموضوع به متى أقام قضاؤه على أسباب سائفة .

٤٣٣ — المستفاد من نص المادة ٢/٤٥٧ مدنى أنه وإن كان يحق للمشتري أن يحبس الثمن ولو كان مستحق الدفع إذا وقع له تعرض فى المبيع بكون مبنياً على سبب قانونى أو وجدت عنده أسباب جدية تجمعونه يخشى وقوع التعرض إلا أن تقدير جدية الأسباب التى يخشى منها أو عدم جديتها لقيام حق الحبس يعتبر من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى

الموضوع دون رقابة عليه في ذلك من محكمة النقض مادام قد اقام قضاءه على اسباب سائفة تكفي لحمله . (نقض ١٩٨١/١٢/٢٩ طعن ٨٧٩ من ٤٨ ق ١) .

حق المشتري في حبس الثمن . منطلقه . وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده . م ٢/٤٥٧ مدنى . تقدير جدية هذا السبب من سلطة قاضى الموضوع بلا رقابة من محكمة النقض متى اقام قضاؤه على اسباب سائفة .

٤٣٤ — مفاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدنى ان المشرع اجاز للمشتري الحق في حبس الثمن اذا تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من يده وتقدير جدية السبب الذى يولد الخشية في نفس المشتري من نزع المبيع من يده هو — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — من الأمور التى تستلزم بها محكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك متى اقامت قضاؤها على اسباب سائفة تكفي لحمله . (نقض ١٩٨١/١١/١٨ طعن ٢٨٨ من ٤٨ ق ١) .

حق الحبس المقرر للمشتري في المادة ٤٥٧ مدنى . ماهيته . نطاقه .

٤٣٥ — حق المشتري في حبس الثمن وان ورد فيه نص خاص هو نص المادة ٢/٤٥٧ ، ٣ من القانون المدنى — ليس الا تطبيقا للدفع بعدم التنفيذ وللحق في الحبس بوجه عام المنصوص عليه بالمادة ٢٤٦ منه ، ومتقضى هذا النص انه لا يجوز للدائن ان يستعمل الحق في الحبس اذا كان هو البادئ في عدم تنفيذ التزامه فيمتنع على المشتري استعمال الحق في حبس الثمن مادام لم يقم من جانبه بما هو ملزم به قانونا وبحكم العقد ، اذ لا يصح في هذه الحالة اعتبار البائع مقصرا في الوفاء بالتزاماته قبله ، ولما كان الثابت في الدعوى ان عقد البيع المؤرخ ... قد تضمن الاتفاق على التزام الطاعنة بإيداع الثمن المحدد به أحد البنوك بمصر مقابل تسليم الاسهم لها وكانت الطاعنة لم تتم تنفيذ الالتزام من جانبها في الميعاد كما هو مقرر في العقد وطبقا لما يشترطه القانون رقم ٨٠ لسنة ١٩٤٧ بتنظيم الرقابة على عمليات النقد ولائحته التنفيذية رقم ٨٤٣ لسنة ١٩٦٠ من وجوب ايداع الثمن المقدر بالعملة الاجنبية أحد البنوك في جمهورية مصر

العربية وهو ما يذول البائع — المطمون ضده الاول — اعتبار ذلك العقد منسوخا بقوة القانون ويجعله في حل أن يعتبر الاسم المبيعة لم تنقل من ملكه ، ويحق له أن يتصرف فيها تصرف المالك وهو ما أخفاه المطمون ضده الاول فعلا ، وباع هذه الاسهم مرة أخرى المطمون ضدها الثالثة ما يتمتع معه على الطاعة التحدى بحسب الثمن لأنها هي التي اخلت بالتزامها . (نقض ١٩٨١/٥/٤ طعن ٢٢٢٩ من ٤٧ ق) .

تخلف المشتري عن الوفاء بباقي الثمن بغير حق . انتفاء حقه في الحسب لادائه بالبائع وسند ملكة البائع مع تنازله عن هذا الحق في العقد . للقضاء بالنسخ . لا خطأ .

٤٣٦ — تخلف الطامن عن الوفاء بباقي الثمن بغير حق يجعله مخلا بالتزاماته قبل البائع وليس له الحق في حسب باقي الثمن لأنه توافر لديه علمه بالبائع وسند ملكة البائع له عند تحرير العقد فضلا عن أنه تنازل عن حقه في حسب الثمن بموجب الاتفاق في العقد ، وإذا كان ما استدل به المحكمة في هذا الخصوص استخلاصا سائفا يؤدي الى النتيجة التي انتهت اليها فان النعم ، على الحكم المطمون فيه — الذي قضى بنفسه العقد — بهذه الاسباب يكون على غير أساس . (نقض ١٩٨٠/٣/٢٥ طعن ٩٢٠ من ٤٥ ق) .

حق المشتري في حسب الثمن . مناطه . وجود سبب جدي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده . تقديم جدية هذا السبب . استقلال قائم الموضوع به متى اقام قضاؤه على اسباب سابقة .

٤٣٧ — أجاز المشرع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — للمشتري اذا تبين له وجود سبب جدي يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، الحق في ان يحسب ما لم يكن قد أداه من الثمن ولو كان مستحق الاداء حتى يزول الخطر الذي يتهدد ولئن كان تقدير جدية هذا السبب هو مما يستقل به قاضي الموضوع الا انه يجب ان يقيم قضاؤه في هذا الخصوص على اسباب سابقة تكفي لحيله . (نقض ١٩٧٩/٥/٣١ طعن ٦٩ من ٤٦ ق) .

قصر حق المشتري في الحسب على جزء من الثمن يتناسب مع الخطر الذي يتهدد . شرطه . ان يكون عاليا بمقدار الخطر وقت الحسب .

٤٢٨ - يشترط لقصر حق المشتري في الحبس على جزء من الثمن يتناسب مع الخطر الذي يتهده ، ان يكون عالما وقت استعمال حق الحبس بمقدار هذا الخطر ، واذا يبين من الحكم الابتدائي - الذي ائده الحكم المطعون فيه واحال الى اسبابه - انه رفض حق الطاعنين في حبس باقى ثمن الارض المبيعة ، استنادا الى مجرد القول بان وجود قيد تسجيل تنبيه نزع ملكيته على الارض وفاء لبلغ ٧٩٨٦ ج و ٢٦٠ م لا يكفى كمبرر لحبس كل الباقي من الثمن وقدره ٢٤٤٩٥ ج ودون ان يستظهر الحكم على الطاعنين بمقدار هذا الدين في الوقت الذى استعملوا فيه حقهم في الحبس ، فانه يكون قد اخطا في تطبيق القانون وشابه القصور في التسييب . (نقض ١٩٧٩/٥/٤١ طعن ٦٩ من ٤٦ ق) .

دعوى البائع بفسخ البيع لعدم الوفاء بباقي الثمن . دفع المشتري بعدم التنفيذ لعدم قيام البائع بتسليم المبيع له . رفض هذا الدفع بمقولة ان العقد خلا من التزام البائع بالتسليم . خطأ .

٤٢٩ - متى كان الثابت ان الطاعن تمسك في دفاعه بانه لا يحق للطعون ضدهم طلب نسخ العقد طالما انهم لم ينفذوا التزامهم بتسليمه الارض المبيعة وتمكنه من وضع يده عليها ، وان من حقه ازاء ذلك ان يوقف تنفيذ التزامه بباقي الثمن حتى يوفى الطعون ضدهم التزامهم بالتسليم ، وكان الحكم المطعون فيه قد اكتفى بالرد على ذلك بان العقد قد خلا من ترتيب اى التزام على عاتق الطعون ضدهم من حيث تسليم الارض المبيعة وتمكن الطاعن من وضع يده عليها ، فان ذلك من الحكم خطأ في القانون ، ذلك ان الالتزام بتسليم المبيع من الالتزامات الاصلية التي تقع على عاتق البائع ولو لم ينص عليه في العقد ، وهو واجب التنفيذ بمجرد تمام العقد ولو كان الثمن مؤجلا ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك . (نقض ١٩٧٥/٤/٢٨ طعن ٦ من ٤١ ق) .

للمشتري حق حبس باقى الثمن ولو كان مستحق الاداء اذا خيف على المبيع ان ينزع من يده . معقود هذا الحق بالتزول عنه بعد ثبوته او بالتفاسق على عدم استعماله . اعلم المشتري وقت الشراء بسبب الاستحقاق . عدم كفايته للدلالة على التزول عن هذا الحق مادام لم يشترط دلائل الخيار .

٤٤٠ - في العقود الملزمة للجائين وعلى ما تقتضيه المادة ١٦١ من القانون المدني اذا كتبت الالتزامات المتعلّقة مستحقة الوفاء ، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه اذا لم يتم المتعاقد الآخر بتفويضه ، التزم به ، وقد أجاز المشرع تطبيقاً لهذا الأصل في الفترة الثانية من المادة ٤٥٧ : للمشتري ما لم ينتمه شرط في العقد أن يجس الثمن اذا خيف على المبيع أن ينزع من يده ، ومقتضى ذلك أن يعلم هذا السبب لدى المشتري بخول له الحق في أن يجس ما لم يكن قد أداه من الثمن ، ولو كان مستحق الاداء حتى يزول الخطر الذي يهدده ، وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له أو كلف في العقد شرط ينمعه من استعماله ، فطم المشتري وقت الشراء بالسبب الذي يخشى منه نزع المبيع من يده لا يكفى بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطاً بالخطر الذي يهدده ويكون في نفس الوقت معتدداً على المائع في دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقي في ثمنه من الثمن مادام أنه لم يشتر مسأله الخيل . (نقض ١٩٧٥/١٢/١ - طعن ٢٧٤ س ٤٠ ق ١) .

الجعل في جنبة الأسباب المبررة لحق المشتري في حبس باقي الثمن والإفاد به بطريق الإيداع . - موضوعي . - عدم جواز آثاره أمام محكمة النقض على التيم الحكم على أسباب سابقة تكفى لحمله .

٤٤١ - - مجادلة الطاعنة في جنبة الأسباب التي تقول للطعون خدعهم حتى حبس الباقي من الثمن والوفاء به بطريق الإيداع بمجادلة موضوعية غير مقبولة لأن الحكم المطعون فيه أتم قضاؤه في ذلك على أسباب سابقة ولها مستندا في الأوراق وتكفى لحمله . (نقض ١٩٧٥/١٢/١ - طعن ٢٧٤ س ٤٠ ق ١) .

حق المشتري في حبس الثمن . - مآله . وجود سبب جدي يخشى منه نزع المبيع من تحت يده . - م ٢/٤٥٧ مدني . علم المشتري وقت التزام بهذا السبب لا يدل بذاته على نزوله عن حق حبس .

٤٤٢ - - مناد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع أجاز للمشتري الحق في حبس الثمن إذا

تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، فيجوز قيام هذا السبب لدى المشتري بخول له الحق في أن يجس ما لم يكن قد أداء من الثمن ولو كان مستحق الاداء حتى يزول الخطر الذى يتهده ، وعلم المشتري وقت الشراء بالسبب الذى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده لا يكفى بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق لانه قد يكون محيطا بالخطرا الذى يتهده ، ويكون في ذات الوقت معتدا على البائع لدفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقي في ثمنه من الثمن . (نقض ١٩٧٤/١١/٢٥ طعن ٢٩٠ س ٢٩ ق) .

تقدير جدية السبب الذى يولد الخشية في نفس المشتري من نزع المبيع من تحت يده . من سلطة قاضي الموضوع بلا رقبة من محكمة النقض حتى اقام قضاؤه على اسباب ملغاة .

٤٤٢ - لم يقصر المشرع في المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدني حق المشتري في حبس الثمن على وقوع تعرض له بالفعل ، وانما اجاز له هذا الحق ايضا ولو لم يقع هذا التعرض ، اذا تبين له وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من تحت يده ، وتقدير جدية السبب الذى يولد الخشية في نفس المشتري من نزع المبيع من تحت يده وهو من الامور التى يستقل بها قاضي الموضوع ، ولا رقبة عليه في ذلك لمحكمة النقض متى اقام قضاؤه على اسباب مباحة تكفى لصله . واذا كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى في استدلال شديد ، الى ان عدم تسجيل الطامن عقد بشراة انعرف من المالكين الاصليين من شأنه ان يولد في نفس المطعون ضده خشية جدية تؤذن بنزع العقار من تحت يده ، فان ما يثيره الطامن بعدم ذلك بشأن جدية هذه الخشية لا يعدو ان يكون جدلا موضوعيا لا يقبل لابل لمحكمة النقض . (نقض ١٩٧٤/١١/٢٥ طعن ٣٠٠ س ٢٩ ق) .

عدم تسجيل البائع عقد بشراة من المالك الاصلى . خطر جدى يتهده المشتري بنزع المبيع من تحت يده . سبق المشتري في حبس الباقي الثمن حتى يزول الخطر .

٤٤٤ — التزام المشتري يدفع الثمن في عقد البيع يقابله التزام البائع بنقل الملكية الى المشتري فاذا وجدت اسباب جدية يخشى معها الا يقوم البائع بتنفيذ التزامه كان يكون غير مالك للعقار المبيع ، كان من حق المشتري ان يوقف التزامه يدفع الثمن حتى يقوم البائع من جهته بتنفيذ التزامه . ولما كان التثبت من الحكم المطعون فيه ان الطامع لم يسجل عقد مشتراه من المالكين الاصليين حتى يستطيع بدوره نقل ملكية العقار المبيع الى المطعون ضده ، بل ظل هذا العقار على ملك المالكين الاصليين مع تسليم خطر التصرف فيه الى الغير بمقد مسجل مما يتهدد المطعون بخدشه بنزعه من تحت يده . لما كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه ، اذ انتهى في قضائه الى ان من حق المطعون ضده حبس باقي الثمن حتى يقوم الطامع بتسجيل عقد مشتراه من المالكين الاصليين ، لا يكون قد خالف القانون او اخطأ في تطبيقه . (نقض ١١/٢٥ / ١٩٧٤ طمن ٢٦٠ سن ٢٦ ق) .

حق الدين في الامتناع عن الوفاء بما في ذمته من ديون الشركة الى اصحابها ما لم يقدموا الشهادة الدالة على ببدا ربهسم الايلولة . التزام المشتري بان يؤدي باقي ثمن الاطيان لورثة البائع قبل تقديم تلك الشهادة . خطأ .

٤٤٥ — لوجبت المادة ٢١ من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ على كل شخص يكون مدينا للشركة بشيء من القيم المالية الملوكة لها ان يقدم الى مصلحة الضرائب اقرارا يبين فيه كل ما في ذمته المتوفى ، ونصت على رثته لا يجوز لهذا الدين ان يسلم شيئا مما في ذمته الى الورثة لا مباشرة ولا بواسطة الغير الا بعد تقديم شهادة من مصلحة الضرائب هالة على تسديد رسوم الايلولة المستحقة للخرانة او على ان الشركة غير مستحق عليها رسوم ، ومناد ذلك ان المشرع خول الدين الحق في ان يتمتع من الوفاء بما في ذمته من ديون للشركة الى اصحابها حتى يقدموا الشهادة السابق ذكرها ، واذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بلزام الطامع بان يؤدي للمطعون ضدهم الباقي من ثمن الاطيان التي اشترها من مورثهم ، فسياسا على ما ترويه الحكم في سبيله المرتبطة بالمتوفى والمكتلة له من ان تستداد باقى الثمن لا يتوقف على تقديم تلك الشهادة ، مما يجعل على ان معكسة

الاستئناف قد اجازت للورثة استيفاء الدين المستحق للتركة من مدينها طبق
تقديم الشهادة المقررة اليها ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد خالف
القانون باصداره حقا قانونيا للطامن بغير مقتضى . (نقض ١٩٧٣/٢/٢٧
طمس ٢٧ س ٢٨ ق) .

حق المشتري في حبس الثمن . مطلقه . وجود سبب جدى يخشى معه
نزع المبيع من يده . م ٢/٤٥٧ يخفى . علم المشتري وقت الشراء بهذا
السبب ، لا يدل على نزوله عن حق الحبس مادام انه لم يشتر ساقط الخيار .

٤٤٦ . - مخاد نص المادة ٢/٤٥٧ من القانون المدنى . وعلى ما جرى
به قضاء هذه المحكمة . ان المشرع اجاز للمشتري الحق في حبس الثمن
اذا تبين وجود سبب جدى يخشى معه نزع المبيع من يده ، بمجرد قيام هذا
السبب لدى المشتري يخول له الحق في ان يحبس ما لم يكن قد اداء من
الثمن ، ولو كان مستحق الاداء حتى يزول الخطر الذى يهدده ، وذلك ما لم
يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له او كان في العهد شرط يمنعه من
استعماله ، فعلم المشتري وقت الشراء بالسبب الذى يخشى معه نزع المبيع
من يده لا يكفى بذاته للدلالة على نزوله عن هذا الحق ، لانه قد يكون محيلا
بالخطر الذى يتهدده ويكون في نفس الوقت معتمدا على البائع في دفع هذا
الخطر قبل استحقاق البائى في قيمته من الثمن ، مادام انه لم يشتر مساندة
الخيار . (نقض ١٩٧٠/٤/١٤ طمس ٥٧ س ٣٦ ق) .

المشتري حبس ما لم ينفع من الثمن ولو لم يقع تعرضه له بالفعل
لذا تبين وجود سبب جدى يخشى منه نزع المبيع من يده ولو كان مستحق
الاداء حتى يزول لخطر الذى يهدده . سقوط هذا الحق بانزول عنه بعد
ثبوته او بالاتفاق على عدم استعماله . علم المشتري وقت الشراء بالسبب
الذى يخشى منه نزع المبيع من يده لا يكفى للدلالة على الانزول عن حق
الحبس مادام انه لم يشتر ساقط الخيار . (المادة ٣٣١ مدنى تقديم والمادة
٢٠٢/٤٢٧ من القانون القائم) .

٤٤٧ . - مخاد نص المادة ٣٣١ من القانون المدنى والمضى والتى تنقل
المادة ٢/٤٥٧ ، ٣ من القانون القائم ، ان المشرع لم يقصر حق المشتري

في حبس الثمن على حالة وقوع تعرض له بلفظ وإنما اجاز له هذا الحق أيضا ولو لم يقع هذا التعرض إذا تبين وجود سبب جدى يخشى منه نزع المبيع من يده . فمجرد قيام هذا السبب لدى المشتري يخلو له الحق في أن يجلس ما لم يكن قد اداه من الثمن ولو كان سببه حق الاداء حتى يذهب الخطر الذى يهدده وذلك ما لم يكن قد نزل عن هذا الحق بعد ثبوته له او كان في العقد شرط يمنعه من استعماله . وطلم المشتري وقت الشراء بالسبب الذى يخشى معه نزع المبيع من يده لا يكن بقاءه الدلالة على نزوله عن هذا الحق لأنه قد يكون محيطا بالخطر الذى يهدده ويكون في نفس الوقت معتبدا على البائع في دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقى في قيمته من الثمن ملابم انه لم يشتر سلقط الخيار . وإذا كان لكشف المشتري ان المبيع لو بعضه غير ملوك للبائع يعتبر من الاسباب الجديدة التى يخشى معها نزع المبيع من تحت يده فله يجوز للمشتري ان يجلس ما لم يؤده من الثمن حتى ولو كان الملك الاصلى لم يرجع عليه بمحوى الاحتياق ولو ينزعه بعد في المبيع . (نقض ١٩/١/١٦٦٧ طعن ١٥ من ٢٢ قذ)

استعمال الحق في الحبس لا يقتضى اعتذارا ولا الحصول على ترخيص من القضاء *

٤٤٨ — استعمال الحق في الحبس لا يقتضى اعتذارا ولا الحصول على ترخيص من القضاء . (نقض ١٩/١/١٦٦٧ طعن ١٥ من ٢٢ قذ) .
حق المشتري في حبس الثمن في حالة ظهور دين مسجل على العين
 لم يكن يعلم به ولا يمنع من ذلك ان يكون البائع قد أشار الى هذا الدين في العقد إشارة خافتة يستفاد منها انه مجرد حق مزعوم .

٤٤٩ — اذا استظهرت محكمة الموضوع من وثائق الدعوى المرفوعة من البائع على المشتري بطلب نسخ البيع ان المشتري لم يكن منذ البيع على بينة من امر دين ثبت مسجل على العين المبيعة ، ولا ان صاحب هذا الدين قد شرع من اجله في اجراءات نزع الملكية التى توشكت على التمام . وذلك لان إشارة البائع في العقد الى حق الامتياز اللابت لهذا الدين لم تكون لتفيد الا انه مجرد حق مزعوم ، وبناء على هذا اعتبرت المشتري مخفا

في حبس يلقى الثمن إذ هو لم يقبل دفعه في ميعاده الا على اساس تلك الاشارة الخدمية ، ولم تلب لما نص عليه في العقد من ان وجود الحق الذي يدعيه الدائن لا يمنع من دفع باقي الثمن اذ هي اعتبرته شرطا قائما على الفسخ ، وعلى هذا كله اقبلت قضاها برغض دعوى البائع فلما تكون قد طبقت القانون تطبيقا صحيحا . (نقض ١٩٤٥/٤/٢٦ طعن ١١٢ س ١١٤ ق) .

علم المشتري وقت الشراء بسبب نزاع الملكية لا ينال حقه في حبس الثمن وكل ما يكتفى ان يؤسب على هذا العلم هو اتخاذه دالة عن التنازل او عدم التنازل من حق الحبس .

٤٥ . — ان علم المشتري وقت الشراء بسبب نزاع الملكية لا ينال ثبوت حقه في حبس الثمن ، لانه قد يكون محيطا بالخطر الذي يتهدهه ويكون في الوقت نفسه معولا على البائع في دفع هذا الخطر قبل استحقاق الباقي في ذمته من الثمن . واذا كان النص العربي للمادة ٢٢١ من القانون المدني قد قال في بيان شرط الحبس « اذا ظهر سبب يخشى معه نزاع الملكية » فهو لم يرد ربط قيام حق الحبس بخطر يظهر بعد خفاء بل اراد ربطه بوجود خطر نزاع الملكية ، تخافيا كل وقت الشراء او غير خلف وهذا هو الحكم المستفاد من مريض النص الفرنسي للمادة المذكورة من حيث تقول واذا مجهول المشتري بسبب نزاع الملكية وقت الشراء ليس شرطا في قيام حقه في الحبس . اما علمه بهذا السبب فقد يضلح او لا يصلح دلالة على تنازله عن حق الحبس ، وذلك على حسب ما يثبته به واقع الدعوى . فاذا اقام الحكم قضاها بعدم تظني المشتري عن حقه في الحبس على ادلة كافية لحينه فلا سبيل عليه من بعد . (نقض ١٩٤٧/١٢/٤ طعن ١٢٤ س ١٥ ق) .

مجرد احتمال وجود تهجيلات على العين المبيعة لا يخول المشتري حق حبس الثمن .

٤٥١ . — ان مجرد احتمال وجود تهجيلات على العين المبيعة لا يخول المشتري حق حبس الثمن حتى يتحقق من ظوها من التسجيلات وبخاصة بعد ان يكون قد تسلم المبيع فان القانون اذ رسم الطريق لحالية حقوق المشتري من الخطر الجدي الظاهر الذي يهددها قد الزمه بدفع الثمن . (نقض ١٩٤٢/٥/٢٨ طعن ٤٨ س ١١ ق) .

تأييد الحكم الاستثنائي للحكم الابتدائي القاضى بفتح البيع لعدم دفع الثمن مع تبهك المشتري بحقه في حبس الثمن الحصول تعرضه له وورود ما يفيد هذا التعرض في اسباب الحكم الابتدائي يوجب اعتبار الحكم الاستثنائي متخالف الاسباب .

٤٥٢ - اذا كلن المشتري قد دفع ، امام محكمة الاستئناف ، الدعوى المرفوعة عليه من البائع بطلب نسخ عقد البيع لعدم دفع الثمن مدعيا حصول تعرض له في بعض القدر المشتري ، الامر الذى يبيح له بحكم المادة ٢٢١ من القانون المدنى حق حبس الثمن حتى يضع يده على جميع ما اشتراه فالتفت المحكمة في ردها على هذا النسخ بقولها انه لم يقدم ما يثبت ولم يحدد بطريقة جلية مقدار الارش التى يدعى حصول التعرض له فيها ولا اسم المتعرض له ... الخ . وبناء على ذلك ، وعلى ما ورد بسبب الحكم المستتف ، ايدت هذا الحكم نيبا قضى به من الفسخ ، في حين انه قد ورد فيه ما يفيد ان المشتري قد حصل تعرض له في نصف فدان مما اشتراه من الحكم الاستثنائي يكون متخالف الاسباب بطلا بحكم المادة ١٠٣ من قانون المرافعات . (نقض ١٩٤٢/٥/٢٠ طعن ٦ س ١٢ ق) .

شراء قطعة من اطيان مرهونة وامتناع المشتري ما يكفى من الثمن لوفاء الدين الذى يخص القطعة المشتراة . عدم قبليه بوفاء هذا المبلغ المرتهن لثبوت ان لادلتين آخريين اخصاصا على العين . عدم جواز الزامه بدفع المبلغ الاجز لادلتين المرتهن لان تعهده لا يفيد تنازله عن حق الحبس .

٤٥٣ - اذا اشترى شخص قطعة من اطيان مرهونة . واستبقى من الثمن مقدار ما يخص هذه القطعة من دين الرهن ، وتعهد في عقد الشراء بدفعه الى المرتهن وكان هذا المشتري في ذات الوقت مدينا لاهد الشركاء في الاطيان المرهونة فتحاسب معه واتفقا على ان المشتري يدفع ايضا ما على نصيب هذا الشريك ونصيب اخ له في دين الرهن بحيث يصبح دين الرهن جميعه في ذمته يقوم بدفعه للمرتهن في مدى ستة اشهر فان تأخر يكون لدائنه ان يرجع عليه بالمبلغ والتمويضات وبيع نصيبه هو واخيه في الاطيان المرهونة ، فلم يقم المشتري بتعهداته المذكورة ، فحصل المرتهن على حكم بدينه . ثم على حكم بنزع ملكية الشريك واخيه من اطيان لهما ،

فإن حكم المحكية على المشتري يدفع جميع الدين الذي كان مستحقا للمرتهن ثم يتمويض الشريك ولحقه على أساس عقد الاتفاق يكون خلطنا مادام الاتفاق صريحا في أن تعهد المشتري بدفع مبلغ الدين عن باع له الأرض إنما يرجع إلى عقد البيع الصادر منه إليه ، ولا يوجد فيه ما يستلزم منه أى تغيير في العلاقة القانونية القائمة بينهما بمقتضى هذا العقد حتى كان يصح القول بأن المشتري قد تنزل عن حق الحبس المقرر له بناء على عقد شرائه مما يجعل الحكم معينا لإبنتائه على ما يخالف الاتفاق الذى كان نهمه على حقيقته يقتضى من المحكية أن تعرض لما دفع به المشتري من أنه في عدم قبليه بإداء الدين أنها استعمل حقه المقرر له قانونا في حبس باقى الثمن لما ظهر له بعد شرائه من أن بعض ما اشتراه عليه اختلص لدائنين آخرين نزعوا ملكيته من تحت يده ، وإن تبث صحة هذا الدفاع ومداه وبمبلغ تأثيره في انتفاء مسؤوليته . (تقضى ١٦/١/١٩٤١ طعن ٤٧ س ١٠ ق) .

قوائد الثمن

التزام المشتري بقوائد الثمن من وقت تسلمه المبيع إذا كان ينتج ثمرات أو إيرادات . سقوط هذه القوائد بالقانون بضمي خمس سنوات .

٤٥٤ — تنص المادة ١/٤٥٨ من القانون المدني على أنه « لا حق للبائع في القوائد القانونية من الثمن إلا إذا أعجز المشتري أو إذا سلم الشيء المبيع » ، وكان هذا الشيء قبل أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره » ، مما مفاده أن القوائد تستحق عن الثمن من وقت تسلم المشتري المبيع إذا كان هذا المبيع قبل أن ينتج ثمرات أو إيرادات أخرى ، وهو قوائد قانونية يجرى عليها حكم المادة ٣٧٥ : من القانون المدني فتسقط بخمس سنوات بوصفها حقا دوريا متجددا ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بأن القوائد التي تستحقها الشركة المطعون عليها — البائعة — عن ثمن الأرض الزائدة تتقدم بخمس عشرة سنة فاته يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . (تقضى ١٢/٣/١٩٧٥ طعن ٢٨٢ س ٤٠ ق) .

استحقاق البائع للفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن . شرطه .
 تسليم المبيع للمشتري وقبلية المبيع لاتحتاج ثمرات او ايرادات أخرى سواء
 كان الثمن حالا او مؤجلا او كان المشتري حتى حين الثمن . مستحق
 الفوائد بلا حاجة لاتفاق او اعدار للمشتري . عدم الاعفاء منها الا بمقتضى
 او عرف .

٤٥٥ — نص الفقرة الاولى من المادة ٤٥٨ من القانون المدني صريح
 في ان للبائع الفوائد القانونية عما لم يدفع من الثمن متى كان قد سلم المبيع
 للمشتري وكان هذا المبيع قبلا لاتحتاج ثمرات او ايرادات أخرى . وتجب
 هذه الفوائد بغير حاجة الى وجود اتفاق عليها ولا يعفى المشتري منها الا
 اذا وجد اتفاق او عرف يقضى بهذا الاعفاء ولم تشترط المادة لاستحقاق
 الفوائد في هذه الحالة اعدار المشتري كما لم يفرق بين ما اذا كان الثمن
 الذى لم يدفع حل الاداء او مؤجلا . وحكم هذه المادة يقوم على اساس
 من العمل الذى يلى ان يجمع المشتري بين ثمره البطلين — المبيع والثمن —
 ويعتبر استثناء من القاعدة المقررة في المادة ٢٢٦ من القانون المدني والتي
 تقضى بان النوائد القانونية لا تستحق الا من دين حل ادائه وتلغى المدين
 في الوفاء به ومن تاريخ المطالبة القضائية بها ومن ثم فلا يمنع من استحقاق
 البائع لفوائد الثمن ان يكون ما لم يدفع من الثمن مؤجلا من الاصل او ان
 يصبح غير مستحق الاداء حالا لسبب يرجع الى البائع او ان يكون للمشتري
 الحق في حبه مادام قد وضع يده على الاطيان المبيعة وكان في استطاعته
 ان يحصل على ثمارها . (نقض ١٩٦٧/٥/١٨ طعن ٦٦ س ٢٤ ق) .

المادة ٢٢٠ حتى تقضى بان ليس للبائع حق في فوائد الثمن في حالة
 عدم الاتفاق عليها الا بعد تكليفه للمشتري رسميا او اذا كان المبيع ينتج
 ثمرات — من تاريخ التسليم — مبرين للفوائد في كل حالة يستولى فيها
 المشتري على الثمرات ولو لم يتم تسليم المبيع فعلا . عدم جواز الجسج
 في الانتفاع بين المبيع والثمن .

٤٥٦ — لن كئت المادة ٢٢٠ من القانون المدني القديم تقضى بأنه
 لا يكون للبائع حق في فوائد الثمن في حالة عدم الاتفاق عليها الا اذا كلف
 المشتري بدفع تكلفا رسميا او كان المبيع الذى سلم ينتج ثمرات او ارباح

أخرى بما يوحي أنه ما لم يحصل هذا التكليف فإن فوائد الثمن لا تستحق للبائع إلا من تاريخ تسليم المشتري المبيع المثل لما كتبت العلة في ريبط حتى الباشع في فوائد الثمن بتسليمه المبيع المثل للمشتري هو عدم جواز جمع المشتري بين ثمره الباطلين - المبيع والثمن - واعتراض المشرع أن وسيلة المشتري إلى التمكن من الاستيلاء على الثمرات هي تسليمه المبيع فانه في أية حالة يتمكن فيها المشتري من الاستيلاء على هذه الثمرات ولو لم يسلم المبيع فعلا فانه يلزم بدفع الوائد بالسعر العائوني حتى لا يجمع بين الثمرات وللوائد ، فينتفع بالثمن والمبيع معا - فإذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى للمطعون ضده (المشتري) بثمرات المبيع عن مدة سابقة على تاريخ وفاته يباقي الثمن فانه اذ رفض القضاء للطاعن (البائع) بفوائد ما لم يكن قد دفع له من الثمن وأجراء القصة بين هذه الفوائد وما يعادلها من الثمرات تأسيسا على أن المبيع كان تحت يده فإن الحكم يكون مخالفا للقانون . (تنقض ١٩٦٦/١/٢٠ طعن ٢٥٩ من ٢١ ق) .

مجرد التخلي في دفع الثمن لا يرقم المشتري بالقوائد إلا إذا كان المبيع الذي سلم ينتج ثمرات أو أرباحا أخرى أو كان البائع قد تكلف المشتري بالقوائد رسميا .

٤٥٧ - أن المادة ٢٢٠ معنى تنص على احتساب فوائد من ثمن المتبر المبيع إذا كلف المشتري بالدفع تكليفا رسميا أو كان المبيع الذي سلم ينتج ثمرات أو أرباحا أخرى ، فإذا كان الواقع أن الدعوى لم يطلب فيها فوائد مقابل الثمرات ، بل كان النزاع فيها منصبا على فوائد المبالغ المستحقة من الإطيان المستواه ودفعها المشتري متأخرا ، ورات الحكمة للأسباب التي استظهرتها في حكمها أن المشتري غير ملزم بدفع الفوائد الناشئة عن التأخير ، فلا مخالفة في ذلك لحكم المادة ٢٢٠ المذكورة . (تنقض ١٩٤٤/٤/٢٧ طعن ٨٨ من ٢٢ ق) .

تسليم المبيع الذي ينتج ثمرات يرقم المشتري بدفع فوائد الثمن ولو كان الثمن موجلا حين تجهيز البائع بمبذاته لتحرير العقد النهائي .

٤٥٨ - المادة ٢٢٠ من القانون المدني - القديم - تنص على أن التبريم^٢ فوائد ما لم يدفع من الثمن من تاريخ تسليم المشتري للمبيع المثل ونحو في

هذا إنما تقوم على أساس من العدل الذى يلقى أن يجمع المشتري بين ثمرة البديلين المبيع والثمن وهى بذلك تخلف عن الأصل الذى تقوم عليه المادة ١٢٤ من ذلك القانون ولذلك يكون للبائع حق تقاضى الفوائد من تاريخ تسلم المبيع المثير حتى لو كان الثمن غير مستحق الأداء حالا لسبب يرجع الى البائع كمن يكون قد أهمل حتى يستجمع أوراقه التى تثبت ملكيته أو التى يستطاع بها تحرير العقد النهائى . وأذن لمضى كان الحكم أن تضى بعدم احقية البائعين - الطامنين - فى تقاضى فوائد عن باقى ثمن الاطيان المبعة الى المظنون عليه قد أقام قضاءه على أنهم وقد سلموا المبيع المثير ليس لهم حق تقاضى فوائد عن باقى الثمن لأن وفاءه كان مؤجلا حتى يعطوا مستنداتهم توطئة لتحرير العقد النهائى فانه يكون قد أخطأ فى تقدير القانون . (نقض ١٩٥١/٤/٥ طعن ٢٨ من ١٩ ق) .

حق البائع فى تقاضى فوائد الثمن اذا كان المبيع الذى يسلم ينتفع بثمرات ولا يمنع من ذلك أن يكون الثمن مؤجلا أو محبوسا تحت يد المشتري لئى سبب أو عرضه المشتري بقيدا بشرط يبطئه كوسيلة للوفاء .

٤٥٩ - الحكم الوارد بالمادة ٣٣٠ من القانون المدنى الذى تقر به حق البائع فى الفوائد على الثمن اذا كان المبيع الذى سلم ينتفع منه ثمرات أو أرباح أخرى ، هذا الحكم يقوم على أساس من العدل الذى يلقى أن يجمع المشتري بين يديه ثمرة البديلين ، المبيع والثمن ، وهو بذلك يخلف عن الأصل الذى تقوم عليه المادة ١٢٤ من القانون المدنى . ولذلك حق أن يكون على المشتري فوائد ثمن المبيع المثير الذى تسلمه من يوم تسلمه ، لا يقبل جريان هذه الفوائد ان سون الثمن - أو أن يصيح - غير مستحق الأداء حالا ، كمن يكون مؤجلا أصلا ، أو لهلة طارئة أو يكون محبوزا عليه أو محبوسا تحت يد المشتري وفقا لنص المادة ٣٣١ مدنى . وأذن فالمشتري لا يستطيع أن يمسك بانه ما كان مستحق الأداء لعدم تسليم البائع إياه مستندات التملك أو لتخلفه عن تحرير العقد النهائى متى كان قد وضع يده على الاطيان المبعة . كذلك لا يقبل منه قوله أن جريان هذه الفوائد يجب أن يلق عند تاريخ عرضه باقى الثمن اذا كان العرض مقيدا بشرط يبطئه كوسيلة للوفاء ، لأن هذا العرض لا يرفع بفاقه يد المشتري عن الثمن

يبقى جليها بين فترة البدين . (نقض ١٩٤٨/١٢/٩ طعن ١٢٢ س ١٧ ق ١) .

ايداع الثمن لا يمنع من الفسخ لذا كان هذا الايداع لم يشمل الفوائد المستحقة قانونا لان المبيع الذى سلب ينتج ثمرات .

٤٦٠ — ان المشتري لا يكون قد وفى بالتزاماته كاملة اذا لم يودع الثمن وما استحق عليه من فوائد حتى وقت الايداع عملا بالمادة ٣٣٠ من القانون الحنى — القديم — ويدون هذا الايداع الكليل لا يمكن تقاضى الفسخ المقرب على عدم قيام المشتري بالتزاماته المنصوص عليها فى العقد . وان تمتى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى بفسخ البيع اقام تقضاه على ان العار المبيع الذى تسلمه المشتري ينتج ثمرات وان المشتري قد اقتصم عند الايداع على المبلغ الباقي عليه من الثمن دون ان يضيف اليه ما استحق من فوائد، والتي لا يشترط فى استحقاقها المطالبة بها قضائيا او الاتفاق عليها بين اصحاب الشأن فان ما قرره هذا الحكم صحيح فى القانون . (نقض ١٩٥٢/٣/٦ طعن ١٠٦ س ٢٠ ق ١) .

اعتبار المحكة ايداع الثمن والفوائد من المشتري كان ناقضا وتلغيتها الدعوى ككلمة الايداع يوجب على المشتري ان يودع مع للجزء المكمل للايداع الاول فوائده المستحقة قانونا من تاريخ الايداع الاول حتى يوم الايداع الثانى والا وجب التصحيح .

٤٦١ — اذا كان الحكم الاستئنافى مع تقريره ان محكة اول درجة قد اصلبت فى قضائها بفسخ البيع لعدم قيام المشتري بالوفاء بالتزاماته بايداع الثمن جميعه مع الفوائد المستحقة ، والجزء الذى اودعه كان ناقضا لما شاب ايداعه من عيوب . قد اعتبر قيام المشتري بايداع ما هو مستحق على متأخر الثمن من فوائد لغاية تاريخ ايداع ذلك الجزء ورسوم الايداع السابق خصمها من القسط الثمن — اعتبر ذلك هو كل ما يجب على المشتري الوفاء به ، دون بيان العلة التى من اجلها لم ير موجبا لالزامه بفوائد متأخر الثمن من تاريخ الايداع الذى اعتبرته المحكة غير مبررة للذمة لغاية التاريخ الذى اجلت اليه الدعوى لايداع ككلمة الثمن ، فان

سكوته من ايراد اسباب لقضائه في هذا الخصوص مع كون الفوائد المشتراة اليها مستحقة الاداء وتمتد جزاء من الثمن وقتا لتصوص العقد واعمالا لاحكام المادة ٢٣٠ والوفاء بالثمن وبلحقائه شرط اسلمي لتوقي الفسخ ، فلكه يكون قاصرا متعينا نقضه . (تقضى ١٩٥٠/٥/٢٥ طمس ١٥٤ س ١٨ ق) .

جوائز التنفيذ بفوائد الثمن بموجب «عصر صلح نص فيه على احتفاظ البائع بجميع حقوقه المقررة في العقد المتصوص فيه على سريان فوائد التلخيص» .

٤٦٢ - اذا كانت المحكمة قد اسست قضاءها بمنع التنفيذ بفوائد تلخير الاستطال المستحقة من ثمن البيع على أن منطر الصلح المطلوب التنفيذ به صريح في احتفاظ البائع بجميع حقوقه المقررة بعقد البيع ، وأعلى أن عقد البيع هذا ينص على سريان فوائد التلخير بذلك عنها مسيداً ، إذ أن عقد البيع يكون في هذه الحالة متما لمعد الصلح ومن ثم فإن الفوائد المتصوص عليها فيه تكون كلها متصوص عليها في عقد الصلح ، (تقضى ١٩٤٤/٥/٤ طمس ٩٢ س ١٣ ق) .

امتياز دين الثمن

• **وجوب شهر حقوق الامتياز العقارية بقيدھا في خلال عشر سنوات من تسجيل العقود المرتبة لها أو بن تاريخ العمل بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ إلى أول يناير سنة ١٩٤٧ أي المنتين أطول .** عدم للشهر يترتب عليه عدم نفاذها بالنسبة لآخر . الفاء ما كانت تقضى به المادة ٦٠١ ممايما من القانون المدني القديم من اعتبار ثمن العقار مثارا اذا حصل تسجيل البيع على الوجه الصحيح .

٤٦٣ - **أوجبت المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتظيم الشهر العقاري على اصحاب حقوق الامتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم في خلال عشر سنوات من تسجيل العقود المرتبة لها أو بن تاريخ العمل بذلك القانون في أول يناير سنة ١٩٤٧ أي المنتين أطول ، وقضت بعدم نفاذ هذه الحقوق بالنسبة للآخر بعد انقضاء المدة المذكورة**

ما لم يتم قيد هذه الحقوق . واذ كانت المادة ٦٠ من القانون المشار اليه تقضى بإلغاء كل نص يخالف أحكام تلك القانون ، مما يفاده إلغاء نص الفقرة الأخيرة من المادة ٦٠١ سلباً من القانون المدني القديم التي تقضى باعتبار ثمن العقار مثقراً اذا حصل تسجيل البيع على الوجه الصحيح ، وذلك على أساس ان ما جاء بالمادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ يخالفها ، وهو ما أبنته المذكرة الإيضاحية لذلك القانون . وكان يبين ما أورده الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأحال الى أسبابه في بيان واقعة الدعوى ان المطعون عليه الأول لم يقيد حق الامتياز الثابت بموجب عقد البيع الصادر منه للبائع لورث الطامنين والمسجل في ٣٠ من ابريل سنة ١٩٣١ ، لا في الميعاد المنصوص عليه في المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ولا خلال المهلة التي تنتهى في آخر ديسمبر سنة ١٩٤٨ ، والتي امتد اليها الميعاد المذكور بموجب القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٤٧ ، مما مؤداه عدم نفاذ هذا الحق في مواجهة الطامنين لأنهم من الغير بالنسبة له ، اذ لم يكونوا هم ولا مورثهم الذين قرروا هذا الحق ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى من بعد برفض الدعوى تأسيساً منه على قيام حق الامتياز الثابت بعقد البيع المسجل في سنة ١٩٣١ رغم عدم قيده طبقاً لما توجبه المادة ٥٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على النحو الذي سلف بيته ، فانه يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٧٢/٢/١٦ طعن ٣٠١ س ٣٦ ق ١) .

الامتياز المقرر لثمن العقار المبيع . وتوجب شهره بالقيد حتى يسرى قبل الغير ولو كان البيع مسجلاً . عدم الشهر يترتب عليه — مع تقدم امرائه قبل الغير — بقاء لمة المشتري مشفوعة بمقدار ما عليه من دين تنتفذه به إيلامه على أموال المشتري . لا محل لتطبيق حكم المادة المذكورة من قانون الإصلاح الزراعي في هذه الحالة .

٤٦٤ — يؤدى نصوص المواد ١١٣٤ ، ١١٤٧ من القانون المدني ، ١٢ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري ان الامتياز المقرر بمقتضى القانون لثمن العقار المبيع يجب ان يشهر — وشهر الامتياز يحصل بالقيء — وذلك حتى يسرى الامتياز في مواجهة الغير كما يجب هذا القيد

ولو كان البيع مسجلا . واذا يترتب على عدم شهر حق امتياز بائع الاطيان الزراعية — مع عدم سريلته في مواجهة الغير — ان تظل ذمة المشتري مشغولة بمقدار ما عليه من دين لينفذ به البائع على اموال المشتري الاخرى استثناء لحقه ومن ثم فلا محل لاميل حكم المادة المسبغة من قانون اصلاح الزراعي في هذه الحالة . (نقض ١٩٦٩/٦/٣ طعن ١٢٨ س ٣٥ق).

(ب) الالتزام بمصاريف العقد

معلومات تجهيز عقد البيع النهائي تقع على عاتق المشتري .

٤٦٥ — ان احكام قانون التسجيل الصادر في سنة ١٩٢٣ والقرارات الصادرة بتنفيذه تحتم دفع رسوم التسجيل مع رسوم التصديق على الامضاءات عند تقديم العقد للتوقيع عليه ، ولما كان المشتري هو الملتزم بداهة بدفع هذه الرسوم فانه هو الذي يكون عليه تجهيز العقد بناء على البيانات التي يحصل عليها سواء من البائع او من الاوراق ، وبعد ذلك يكون له ان يطالب البائع بالحضور الى قام الكتاب لامضاء العقد . واذا من الخطا ان تعتبر المحكمة البائع ملزما بتجهيز العقد وتقديمه للمشتري لامضائه ، خصوصا اذا كان العقد الابتدائي صريحا في ان البائع غير ملزم بالامضاء العقد النهائي ، وكان المشتري لم يطلب من البائع في الاذار الذي وجهه اليه الا الحضور الى قسم المسطرة لتحرير العقد النهائي . (نقض ١٩٢٢/٥/٢٨ طعن ٤٨ س ١١ ق) .

المخرج الثالث : الدكالة في البيع والشراء

الشخص الذي يغير اسمه . هو وكيل عن اعلره . اعتبارا وكتلته مستقرة . انصرف اثر تصرفه الموكل في علاقته بالغير . شرطه . م ١٠٦ مبنى .

٤٤٦ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان من يغير اسمه ليس الا وكلا من اعلره ، وتعامله مع الغير لا يغير من علاقته بالموكل شيئا ، فهو كسائر الوكلاء لا يفرق عنهم الا في ان وكتلته مستقرة فكان الشأن شأنه في الظاهر مع انه في الواقع شأن الموكل ، وينبني على ذلك ان الوكيل المستقر في الشراء لا يكتسب شيئا من الحقوق المولدة من عقد البيع الذي عقده

بل تصرف هذه الحقوق الى الاصيل ، لما في علاقة الغير بهذا الاصيل مان
من المقرر على ما تنص به المادة ١٠٦ من القانون المدني ان اثر العقد
لا يضاف الى الاصيل دائما او مدينا الا في حالتين هما : اذا كان من المفروض
حتما ان من تعاقد معه النائب يعلم بوجود النيابة او كان يستوى عنده
ان يتعامل مع الاصيل او النائب . (تنقض ١٩٨٠/٤/٢٤ طعن
٦٤٨ س ٤٩ ق) .

**الوكالة في بيع وشراء العقار . رضائية . لا يستوجب القانون شكلا
رسميا لانتماعها سواء كانت الوكالة ظاهرة او مستترة .**

٤٦٧ - قانون تنظيم الشهر العقاري فيما يتطلبه من تسجيل عقد
بيع العقار لا يضمن على هذا العقد شكلا رسميا مدينا فهو لم يغير شيئا
من طبيعته من حيث كونه من عقود التراضي التي تتم وتنتج آثارها القانونية
بمجرد توافق الطرفين وانما قد عدل فقط آثاره بالنسبة للعقدين وغيرهم
بجعل نقل الملكية غير موقوف على مجرد العقد بل يترأخيا الى ما بعد
حصول التسجيل واذا كان نص المادة ٧٠٠ من القانون المدني يوجب ان
يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توافره في العمل القانوني الذي يكون محل
الوكالة فان الوكالة في بيع وشراء العقار تكون هي ايضا رضائية
ولا يستوجب القانون شكلا رسميا لانتماعها ، وهذا الامر يستوى سواء
اكانت الوكالة ظاهرة مستترة ام وكالة مستترة . (تنقض ١٩٨٠/٤/٢٤
طعن ٦٤٨ س ٤٩ ق) .

**شراء الوكيل المستقر بالعقد بمقد غير مسجل . تضارب الحقوق
الشخصية الناشئة عنه لا ياصيل . قبلته بقاء على العقد . عدم
انتقال ملكية الارض او البناء اليه الا بالتسجيل . بقاء ملكية المنشآت
بالعالم بحكم الاستبقاء .**

٤٦٨ - اذا كان البين من الحكم المضمن فيه انه قضى بتأييد الحكم
الابتدائي التام بتثبيت ملكية المضمن عنده الاول للمتلز محل النزاع
محمولا في استيفاء على مجرد القول بثبوت الوكالة المستترة للزوجة الطاعنة
فيما أبرمته من عقد شراء الارض وما اتخذته من اجراءات البناء عليها

وان في ذلك ما يكفي لاعتبار الاميل في علاقه بالوكيل هو الملك بفسر
 حجة التي اجراءها اذ الإيجاج لكي يحتج على وكيله المسفر بملكية ما اشتراه
 الى تصرف جديد من الوكيل ينقل به الملكية ، ولكن هذا الذي اكلم عليه
 الحكم قضاءه في هذا الخصوص لا ينطبق على واقع العموى اذ هو يصدق
 على حالة ما اذا تم تسجيل البيع المسفر للوكيل المهر امته فتكون الملكية
 قد خرجت من ذمة البائع وهي وان انتقلت الى الوكيل في الظاهر الا ان
 انتقالها في الحقيقة يعتبر لحساب الاميل فيصبح في علاقه بالوكيل هو
 الملك بفسر حجة الى صدور تصرف جديد من هذا الأخير ينقل به الملكية
 اليه ، واذا كان الثالث من مؤلفات الحكم ان عقد البيع الذي تطبق بقدر
 لم يسجل بعد فلا تكون ملكية المبيع قد انتقلت الى الزوجة الطاعنة التي
 ايرمته بطريق الوكالة المستقرة بل هي لا تزال باقية على ذمة الشركة
 الطعون ضدها الثانية باثمة العتار ويكون ما انصرف الى الاصيل الطعون
 ضده الاول هي الحقوق الشخصية وليدة عقد البيع الذي لم يسجل ،
 وهذا العقد غير المسجل لا يترتب عليه ايضا تلك الطعون ضده الاول
 لما كتبه علم الاخير المبيعة من مبان ذلك ان حق القرار وعلى ما جرى
 به قضاء هذه المحكمة - حق عين من قبل الملكية فلا ينشأ ولا ينتقل ونفا
 لنص المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري الا بالتسجيل ، انا قبل
 تسجيل سند المشتري البتلي فان ملكية المنشآت تكون للبائمين بحكم
 الإلتحاق نظير تعويض المشتري عنها تطبيقا للقاعدة المنصوص عليها في
 المادة ٩٢٥ من القانون المدني ، الا ان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ
 قدم بثبوت ملكة الطعون ضده الاول رغم عدم توافر السبب القانوني
 للمادة ، ان التناك يكون قد خالف القدر ، ولحقا في تطبيقه . انظر
 ١٩٨٠/٤/٢٤ طعن ٦٤٨ من ٤٩ في ١

التناقض الذي يفسد الاحكام . ماهيته . مثال يسلط الصورية في

شخص المشتري .

٤٦٩ . - التناقض الذي يفسد الاحكام هو الذي تنبأ به الاستنباط
 بحيث لا يبقى بعدها ما يمكن حمل الحكم عليه او ما يكون واقعا في الاستنباط
 بحيث لا يتبقى معه فهم الاساس الذي اقيم عليه الحكم ، واذا كان البين

من الحكم المطعون فيه أنه قضى في الدعوى على سفس من ثبوت استمارة
المطعون ضده الأول لاسم زوجته الطاعنة في إبرام عقد البيع مكلفه وكلفتها
عنه مستقرة في الشراء ، وهذا الذي قبل به الحكم هو بعينه ما كان محلا
لادعاء المطعون ضده الأول ، مما تعتبر معه الصورة التي عنانها الحكم
في الصورة في شخص المشتري وهي الوكالة المستقرة وهذه الصورة
النسبية بطريق التسخير تنفرد عن الصورة التي تنصرف إلى التعاقد
ذاته إذ هي تفترض قيام العقد وجديته ، ومن ثم فلا يكون ثمة تناقض اعترى
أسباب الحكم . (نقض ١٦٨٠/١/٢٤ طعن ٦٤٨ من ٤٩ ق) .

**التوكيل الرسمي العام في بيع وشراء العقارات . اتساع نطاقه إلى
التنازل عن حق الإيجار . علة ذلك .**

٤٧٠ - إذ كان البين من مطالعة التوكيل الصادر من المستأجر
الأصلي إلى المطعون عليه الثاني أنه توكيل رسمي عام نصه توكيل
خاصا مضافا إليه في « البيع والشراء فيما يتعلق بالعقارات وكل ما هو
بنقول وثابت والتوقيع على عقد البيع الابتدائي وقبض الثمن ... » فإن
نطاق هذه الوكالة الخاصة يتسع لتصرف المطعون عليه الثاني في التنازل
عن حق الإيجار باعتباره بيعا لمقبول . (نقض ١٦٧٨/٦/٢١ طعن
٥٩٨ من ٤٤ ق) .

**الوكالة المستقرة . ما عتبرها . أن يعنى التوكيل اسمه للأصيل ويبرم
العقد بصفته أصيلا لا بصفته وكيل . أثرها . تنصرف أثر العقد إلى الموكل
شأنها شأن الوكالة البهارة .**

٤٧١ - النص في المادة ٧١٣ ، والمادة ١٠٦ من القانون المدني يدل
— وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على أنه يجوز للوكيل أن يبرم
العقد الذي تخوله الوكالة إصداره لا بصفته وكيل ولكن بصفته أصيلا ، ذلك
أن وكالته في هذه الحالة تكون مستقرة ، ويعتبر وكفه أملا اسمه للأصيل
الذي وكفه في إبرام العقد ، وحكم هذه الوكالة المستقرة أنها ترتب قبل
الأصيل جميع الآثار القانونية التي ترتبها الوكالة الصقرة ، فينصرف أثر
العقد البرم إلى الأصيل ، وإلى من يتعاقد مع الوكيل المستقر . (نقض
١٩٧٦/١/١٩ طعن ٤٥٨ من ٤٠ ق) .

**الحكم الصادر بفسخ العقد الصادر بين الوكيل المستتر . هجته قبل
الاصيل ولو لم يكن خصما في الدعوى دون الوكيل .**

٤٧٢ — متى ثبت أن المطعون عليه كان معيرا اسمه للطامن في عقد
البيع وقد تم هذا البيع لمصلحة الطامن ولحسابه ، وبالتالي ينصرف اثره
اليه باعتباره انه هو البائع الحقيقي ، فان مقتضى ذلك ان يكون الحكم
الصادر بفسخ هذا العقد حجة عليه — وان لم يكن مختصا في دعوى
الفسخ — فكان الشأن شأن الوكيل المستتر في الظاهر ، مع كونه في
الواقع شلن الموكل . (نقض ١٩٧٦/١٠/١٩ طمسن ٤٥٨ م ٤٠ ق) .

**الوكالة بخاصة في المعاملات . عدم وجوب بيان العقارات محل
التصرف على وجه التحديد في التوكيل . مثال في توكيل بالتشراء في التنفيذ
للمقارن .**

٤٧٣ — النص في المادة ٢/٧٠٢ من القانون المدني على ان الوكالة
الخاصة في نوع معين من انواع الاعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل
هذا العمل على وجه التخصيص الا اذا كان العمل من التبرعات يدل على
ان الوكالة الخاصة في المعاملات يصح ان تصدر دون تحديد لمحل
التصرف ، ولما كان التوكيل الصادر من المطعون عليها الاولى لمحايها ينص
على ان له ان يشتري لذمتها العقار المطلوب بيمه فانه يخوله صفة في ان
يشتري عنها الاطيان موضوع التنفيذ عملا بالمادة ٢/٧٠٢ السالف ذكرها
دون حاجة الى ان يعين فيه على وجه التحديد ببيان هذه العقارات التي
انصب عليها التصرف ، لما كان ذلك فان النعمى على الحكم المطعون فيه
بالخطأ في تطبيق القانون لرفض دفاع الطامنة من ان التوكيل لم يكن يخول
الوكيل شراء العقار بجلسة الزاد لان عبارته غامضة ولا تتضمن تحديد
لوضوعه يكون على غير اساس . (نقض ١٩٧٤/١٠/٢٢ طمسن
٣٧١ م ٣٩ ق) .

**استكمال قبض الموضوع بالتصريح بالعقد ولا رقبة عليه من محكمة
النقض . على اقام قضائه على ما يتفق ونصوص العقد الواضحة ويؤدي
الى ما انتهى اليه . مثال في تفسير عقد بيع بطريق القايمة .**

١٧٤ - متى كان يبين من الحكم المطعون فيه انه استس قضاؤه بالغاء الحكم المستأنف، ويرض الدعوى على أن الثابت من عقد البيع أن الطاعن بصفته نائبا عن الجميع العام لكنيسة المسيح قد اشترى العقار موضوع النزاع لاستعماله صالة للمحاضرات تلحق بكيسة المسيح بالاسكندرية وأن اثر هذا العقد لا ينصرف الى الطاعن شخصيا وأن نية المتعاقدين انصرفت الى انشاء صالة للمحاضرات تلحق بالكيسة ورتب على ذلك انتفاء حق الطاعن شخصيا في المطالبة بالملكية وهذا الذي استند اليه الحكم يتفق مع عبارة العقد الواضحة ومن شأنه أن يؤدي الى ما انتهى اليه ، ولما كان النفي يدور حول منقشة نصوص العقد وتفسيرها على انها تقيّد ملكية الطاعن شخصيا للمقار فانه لا يعمد أن يكون جدلا موضوعيا في تفسير العقد بما يستقل به فاضي الموضوع ولا رقابة لحكمة النقض عليه فيه .

(نقض ١٩٧٤/٦/٢٤ طمس (٨) من ٢٦ ق) .

عقد البيع في القاتون الجنى المصرى عقد رضائي سواء كان في حقيقته بيعا او يستر هبة . الوكالة في هذا البيع رضائية . إخضاعها في القاتون الخارجى لقانون محل إبرامها .

١٧٥ - متى كان عقد البيع في القاتون المسنى المصرى - على ما اصبحت عنه المادة ١٨ منه - عقدا رضائيا ، اذ لم يشترط القانون لاتعاقده شكلا خاصا بل ينمذ بمجرد تراضى المتبايعين ، وسواء كان في حقيقته بيعا او يستر هبة ، فإن الوكالة في البيع تكون بدورها رضائية ، ولا تستوجب شكلا خاصا لاتعاقدها عملا بالمادة ٧٠٠ منه ، ويلتزم من الوكالة في البيع تخضع في شكلها الخارجى لقانون محل إبرامها . (نقض ١٩٧٣/٥/١٧ طمس ٢١٦ من ٢٨ ق) .

قطع القطن ونقله الى استحقاق تال . هبة من مقتضيات إتياع وتوابعه الضرورية . إهمزام وكالة إغاصة بالبيع أن يجريها نيابة من صاحب القطن .

١٧٦ - اذا كتلت الوكالة المراد اتيانها ، صريحة كتلت او ضمنية ، لا تفول الوكيل صفة الا في اعمال الادارة ، وكان قطع القطن ونقله الى استحقاق تال لا يعتبر ايها من بين هذه الاعمال ولا بد أن يجريها نيابة

عن صاحب الشأن من أن يكون لديه وكالة خاصة بالبيع لأن هذين الأمرين هما من مقتضيات البيع وتوابعه الضرورية ، ومن ثم فإن إثبات وكالة الابن عن والده في أعمال الإدارة لا تؤدي إلى ثبوت صفة الابن في نقل التطين من استحقاق إلى آخر نيابة عن والده . (نقض ١٩٦٩/٦/١٩ طعن ٣٢٢ من ٢٥ ق) .

تولى أحد الشركاء إدارة المال المشترك دون اعتراض الباقين . وكالة ضمنية عنهم في إدارة المال المشترك ، وكالة عامة بالإدارة . نفاذ الأعمال التي تصدر منه في حق باقي الشركاء سواء كانت أعمالاً مالية أو تصرفات قانونية تقتضيها الإدارة كبيع المحصول الناتج من الأرض وقبض ثمنه .

٤٧٧ - لما كانت المادة ٢/٨٢٨ من القانون المدني تقضي بأنه إذا تولى أحد الشركاء إدارة المال المشترك دون اعتراض من الباقين يعد وكيلاً عنهم ، فإن مفاد هذا النص أن تعتبر هناك وكالة ضمنية قد صدرت إلى الشريك الذي تطوع لإدارة المال المشترك من باقي الشركاء . ويعد هذا الشريك أصيلاً عن نفسه ووكيلاً عن باقي الشركاء في إدارة المال المشترك . إدارة معتادة تفتقد الأعمال التي تصدر منه في حق الشركاء الباقين سواء ما كان منها عملاً مادياً أو تصرفاً قانونياً تقتضيه الإدارة مما يعتبره هذا الشريك في مفهوم المادة ٢/٧٠١ من القانون المدني وكيلاً عن باقي الشركاء وكالة عامة بالإدارة وهي تشمل بيع الشريك للمحصول الناتج من الأرض الزراعية المشتركة وقبض الثمن بوصفه تصرفاً تقتضيه الإدارة . (نقض ١٩٦٩/١١/١٨ طعن ٢٢٠ من ٢٥ ق) .

لشريك على الشروع - في علاقته بالشريك الآخر الذي تصرف ببيع المحصول الناتج من زراعتهما المشتركة - أن يثبت في حدود هذه العلاقة صدور هذا التصرف بوصفه من أعمال الإدارة بجميع طرق الإثبات . اعتبار هذا التصرف بالنسبة له واقعة مالية .

٤٧٨ - يجوز - تأسيساً على المادتين ٢/٨٢٨ ، ٢/٧٠١ من القانون المدني - للشريك في علاقته بالشريك الآخر الذي تصرف ببيع المحصول الناتج من زراعتهما المشتركة أن يثبت في حدود هذه العلاقة صدور هذا التصرف منه بوصفه من أعمال الإدارة وذلك بجميع الطرق ومنها البينة

والقرائن على أسس أن هذا التصرف يعتبر بالنسبة له بمثابة واقعة مادية .
(نقض ١٨/١١/١٩٦٩ طعن ٣٢٠ من ٣٥ ق) .

توقيع أحد ملاك العقار المبيع على عقد البيع بصفته وكلا عن بائى
الملاك . عدم ثبوت صفة النيابة عنهم وقت إبرام العقد . إقرار هؤلاء
الملاك للبيع . سرعان العقد في حقهم (المادة ٤٦٧ من القانون المدنى) .

٤٧٦ — إذا كان أحد ملاك العقار المبيع قد وقع على عقد البيع
بصفته وكلا عن بائى الملاك وثبت أنه لم تكن له صفة النيابة عنهم وقت
إبرام العقد وأنه تصرف بغير علمهم في حصصهم في المبيع فلتهم متى لقروا
البيع فإن العقد يسرى في حقهم عملا بالمادة ٤٦٧ من القانون المدنى .
(نقض ٢٨/١٢/١٩٦٧ طعن ٢٦٠ من ٢٤ ق) .

جواز اجتماع بعضى البائع والوكيل في شخص واحد مع وحدة قبضاعة
ووحدة المشتري .

٤٨٠ — ليس ما يمنع في القانون من أن يكون البائع وكلا بالمعونة
ولم يحرم القانون اجتماع المصنفين في شخص واحد حتى مع وحدة البضاعة
ووحدة المشتري ولا يغير من الأمر شيئا إلا يكون الوكيل بالمعونة قد قبض
أجرة لأن انتفاء الوكالة أبر م مستقل على قبض لجرها . (نقض
٢٨/٦/١٩٥٦ طعن ٣٧٦ ، ٢٨٢ من ٢٢ ق) .

لا تأثير لخطأ الحكم في تقريره إن بطلان المتخصص عليه في المادة ٢٥٨
مضى قديم هو بطلان مطلق مع أنه منتهى حتى كان هذا البطلان لم يزل
بمدم إجازته .

٤٨١ — أن خطأ الحكم في قوله أن البطلان المتخصص عليه في المادة
٢٥٨ من القانون المدنى القديم هو بطلان مطلق ، مع أنه نسبي ، لا يكون
له تأثير في مصير الحكم مادام هذا البطلان لم يزل لا برضاء القاصر بعد
بلوغه سن الرشد ولا بإجازة المجلس الحسبى له . (نقض
٢٢/٢/١٩٥٠ طعن ١٩٦ من ١٧ ق) .

الاعتماد في تقرير صحة البيع على أنه ليس في ظاهر العقد ما يشوبه
وإن المشتري قد دفع الثمن ، لا يصلح ردا على ما تمسك به ورة البائع
من بطلان البيع لقيام الوكالة بين البائع والمشتري وقت الإثراء .

٤٨٢ — اذا تمسك الوكيل في دعوى الحسب المرفوعة عليه من ورثة موكله بأنه غير ملزم بحسبتهم من ريع بعض اطين المورث اذ انه اشتراها منه فدفع الورثة بيطلان البيع لسببين اولهما أن البائع كان غير اهل للتصرف وثانيهما أن المشتري كان وقت العقد وكلاهما كان له أن يشتري لنفسه شيئا من مال موكله ، وينت المحكمة قضاءها في الدعوى على التقرير بصحة العقد فالتة انه ليس في ظاهره ما يشوبه اذ قد ثبت لها أن المشتري قد دفع ثمن الصفقة ، فهذا القول لا يصلح ردا على الدفع بيطلان العقد المؤسسى على السببين السالف ذكرهما ، ولذلك يكون معيبا بقصور اسبليه . (نقض ١٣/٥/١٩٤٨ طعن ١٣٧ س ١٦ ق) .

صفحة شراء الوصى لأموال القصر بعد صدور قرار من المجلس الحسبي بحرمان هذا الوصى من الإدارة وأفراد الوصيين الآخرين بها .

٤٨٣ — اذا كان الحكم قد اقيم على أن الطاعنة الاولى كتبت معرفة اسمها لزوجها الطاعن الثاني — احد الاوصياء على القصر — في ولاء الديون التي على التركة والطول فيها وفي اجراءات البيع فيبطل الشراء الحاصل من هذا الاخير وفقا للمادة ٢٥٨ مدنى ، وكان الثابت من وقائع الدعوى أن المجلس الحسبي اصدر قرارا بفرداد الوصيين الآخرين دون هذا الوصى بإدارة أموال القصر ، وينى هذا القرار على ما نسب إلى هذا الاخير من أعماله تحصيل التملكيات واستغلال اطين القصر لنفسه وان ادارته للتركة ليست كما يجب ، فهذا الحكم يكون مخطئا في تطبيق القانون .

اذ الإدارة هي أهم خصائص الوصاية التي يستطيع أن يقوم بها الوصى دون إذن المجلس الحسبي ، وهذا القرار الصادر بفرداد الوصيين بالإدارة هو عزل للوصى الآخر منها في المعنى اقيم على اسباب مؤدية اليه . وهو عزل من باب أولى من أعمال التصرف ، ومتى انطقت عن ذلك الوصى صفة الإدارة والتصرف انطقت عنه أيضا صفة تمثيل القاصر فيها وزالت عنه بذلك كل خصائص الوصاية وأصبح بالتالى خارجا عن دائرة الحظر الوارد في القانون . هذا فضلا عن أن ذلك الوصى كان ممثلا في اجراءات البيع بوصفه مدنيا ، وكثت هذه الاجراءات يعمل كوصى على القصر وبذلك لا تؤدي المادة ٢٥٨ ولا المادة ٢١ من قانون المجالس الحسبية الى ما انتهى

اليه هذا الحكم ، ومن ثم جاء خلؤه في تطبيق القانون . (نقض
١٩٥٠/٢/٢٢ طعن ١٦٦ من ١٧ ق) .

حق محكمة الموضوع في أن تستخلص لأسباب سقطة أن المشتري قد
اشتري العقار لصالح الكنيسة التي يرأس طائفتها وأن العقار انتقل إلى
ملكيتها مباشرة .

٤٨٤ — مادامت المحكمة قد استخلصت استخلاصاً سابقاً من عبارة
مقد شراء أرض الكنيسة ومن ظروف الدعوى وملابساتها أن مشتري الأرض
التي أقيمت عليها الكنيسة لم يتعمد باسمه ولمصلحة أذ هو اشتراها من
الحكومة بصفته رئيس طائفة الاقباط الأرثوذكس وراعى كنيستها ، ولم
يكن تصده من شرائها بمنصرنا إلى اضافتها إلى ملكه ، بل هو اشتراها
بصفته سلفة الذكر لبناء كنيسة ومهرستين للطائفة عليها ، وبذلك لا تكون
ملكية الأرض قد دخلت في نمته بل تكون انتقلت مباشرة من الحكومة إلى
الطائفة التي يرأسها — فلا مخالفة في ذلك للقانون . (نقض
١٩٥٠/٥/١٨ طعن ١١٨ من ١٨ ق) .

الفرع الرابع : العجز أو الزيادة في المبيع

وجود زيادة في الثمن المبيعة . سقوط حق البائع في طلب تكملة الثمن
بالتقادم بانقضاء سنة من وقت تسليم المبيع . شرطه . تعيين بمقدار
المبيع في العقد . بيان المبيع على وجه التقريب أو عدم تحديد مقداره .
آثاره . تقادم الدعوى بخمس عشرة سنة . المادتان ٤٣٣ ، ٤٣٤ مدني .

٤٨٥ — ان تطبيق المادة ٤٣٣ من القانون المدني بشأن مسؤولية
المشتري عن تكملة الثمن اذا تبين أن القدر الذي يشتل عليه المبيع يزيد
على ما ذكر في العقد والمادة ٤٣٤ منه بشأن تقادم حق البائع في طلب تكملة
الثمن بانقضاء سنة من وقت تسليم المبيع تسليماً مطلقاً ، إنما يكون وفقاً
لما صرح به المادة ٤٣٣ في صدرها في حالة ما اذا كان مقدار المبيع قد
عين في العقد ، أما اذا لم يتعين مقداره أو كان مبيناً به على وجه التقريب
فإن دعوى البائع لا تتقادم بسنة ، بل تتقادم بخمس عشرة سنة ، ولما كان
يبين من الحكم المطعون فيه أنه استبعد تطبيق التقادم الحولي على دعوى
الشركة — البائعة — بمطالبة الطاعنين — ورثة المشتري — بثمن الأرض

الزائدة بعد ان خلص الى ان مقدار المبيع لم يعين في العقد ، واستدل الحكم على ذلك بالمباراة التي وردت في اقرار المورث من ان الارض التي اشتراها من الشركة وتقدرها ١٥ عدان « تحت المساحة » وبما جاء في الهند الاول من عقد البيع من ان الحد الغربي للارض المبيعة هو يلقى ملك الشركة ، فان هذا الذي اوردته الحكم يتفق مع صحيح القانون ويقوم على اسس سليمة تكفي لحله . (نقض ١٩٧٥/١٢/٢٠ طعن ٢٨٢ من ٤٠ ق) .

وجوب الفصل في دعوى صحة التمسك في حدود القدر من المبيع الذي ثبت ملكية الباقي له . لا حاجة للدعى الى تعديل طلباته الى القدر الاقل او التمسك بذلك بالشهر العقاري .

٤٨٦ — اذ يبين من الحكم المطعون فيه ان الطاعن اقام الدعوى بصحة ونفاذ عقده عن القدر المبيع بأكمله ومساحته ١٢٤ر٥٤ مترا مربعا ، وان المطعون عليه الاول اشترى ١٠٦ مترا مربعا من العين المبيعة ، وان ملكية هذا القدر قد انتقلت اليه بتسجيل الحكم بصحة ونفاذ عقده وانه بقي على ملك البايع ٢٨ر٥٤ مترا مربعا فكان يتعين على المحكمة ان تعرض لبحث دعوى الطاعن في حدود هذا القدر لانه يدخل في نطاق ما هو مطروح عليها بغير حجة الى ان يعمل الطاعن بطلباته الى القدر الاقل ، وليس في قانون الشهر العقاري ما يحد من سلطة المحكمة في هذا الخصوص عند نظر الدعوى والقضاء فيها بما ثبت لديها من حقوق الخصوم . (نقض ١٩٧٤/١٠/١٥ طعن ١٥٧ من ٣٩ ق) .

اختصاص اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي . نطاقه . طلب الطاعن الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع ثبوت ان جزءا من الاطيان المبيعة دخل فيما استولى عليه الإصلاح الزراعي لدى الطاعن . ادعاء وارث البايع بتزوير عقد البيع . اعتبار ذلك مفازعة منها للإصلاح الزراعي وللطاعن في ملكية قدر من الاطيان المستولى ١٩٤٥ . اختصاص اللجنة القضائية بنظر الدعوى .

٤٨٧ — مفاد نص المادة ١٣ مكررا من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ والمعلقة بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ وما ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون الاخير وفي اللائحة التنفيذية

لقانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة : ان اختصاص اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي يتناول الفصل في كل ما يفترض الاستيلاء من منازعات ، سواء قامت بين جهة الإصلاح الزراعي وبين المستولي عليهم بشأن البيانات الواردة في القرارات المقدمة منهم وصحة الاستيلاء على ما تقرر الاستيلاء عليه من أراضي أو كتلت المنازعة بين جهة الإصلاح الزراعي وبين الفسر من يدعى ملكيته للأرض التي تقرر الاستيلاء عليها أو التي تكون عرضة للاستيلاء ونقضا للقرارات المقدمة من الملاك الخاضعين لقانون الإصلاح الزراعي وذلك كله لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه بحسب احكام هذا القانون ، وتعيين أصحاب الحق في التعويض . واذ كان الثابت أن الطاعن طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر اليه من مورث المطمون ضدها الاولى وأن المطمون ضده - الإصلاح الزراعي - قرر أن جزءا من الاطيان موضوع هذا العقد قد احتفظ بها الطاعن لنفسه ، وأن الباقي دخل فيما استولى عليه الإصلاح الزراعي لديه ، وكثمت المطمون ضدها الاولى قد أدعت تزوير هذا العقد وبطلت رفض الدعوى على أساس أن الاطيان موضوع العقد مملوكة لها ولم تصرف فيها مورثها بالبيع ، فإن هذا يعتبر منازعة منها لجهة الإصلاح الزراعي والطاعن في ملكية قدر من الاطيان المستولى عليها لديه مما تختص نظرها اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة ١٣ مكررا من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ سابقة الذكر ، واذ خالف الحكم المطمون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف قواعد الاختصاص الواردة بما يستوجب نقضه . (نقض ١٩٧٤/١١/٢٧ طعن ٦٢٥ من ٢٩ ق) .

تعيين القدر المبيع في العقد . ضمان البائع لهذا القدر . سواء كان الثمن قد قدر بسعر الوحدة أو تعيين جيلة واحدة .

٤٨٨ - مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٤٣٣ من القانون المدني أن البائع يضمن للمشتري القدر الذي تعين للبيع بالعقد ، وذلك دون تمييز بين ما اذا كان الثمن قد قدر بالعقد بسعر الوحدة أو تعيين به جيلة واحدة ، بل جعل المخرج للمشتري الحق في هذا الضمان اذا وجد عجزا في المبيع يطلب انتفاص الثمن أو فسخ البيع بحسب الاحوال طالما أن مقدار البيع قد تعين في العقد . (نقض ١٩٧٠/١١/٣ طعن ١٨٥ من ٣٦ ق) .

عدم تطبيق أحكام المادة ٢٩٦ من القانون المدني للتضميم والمادة ٤٢٤ من القانون القائم إلا بحيث يوجد عجز أو زيادة في البيع . ما يفسح المشتري يده عليه من لطيف البائع بما لا يدخل في عقد البيع بعد غصبا . دعوى المطالبة به لا تتقدم بالتقادم المنصوص عليه في المادة ٢٩٦ سابقة الذكر .

٤٨٩ - حكم المادة ٢٩٦ من القانون المدني المدني التي تغلبها المادة ٤٢٤ من القانون القائم لا ينطبق إلا حيث يوجد عجز أو زيادة في البيع بمعنى أن يكون البيع قد تناوله ، أما ما يضع المشتري يده عليه من لطيف البائع مما لا يدخل في عقد البيع فله بعد مقتضيا له ولا تتقدم دعوى المطالبة به بالتقادم المنصوص عليه في المادة ٢٩٦ المشار إليها . (نقض ١٩٦٧/٥/١٨ طعن ٣١٩ س ٣٣ ق) .

تطبيق نص المادة ٤٢٤ مدني في حالة العجز في البيع ، محله أن يكون البيع قد اتحد على عين معينة مفرزة ولم يتم التسليم على التصو الذي التزم به البائع .

٤٩٠ - تطبيق نص المادة ٤٢٤ من القانون المدني في حالة الادعاء بوجود عجز في البيع محله أن يكون البيع قد انتمد على عين معينة مفرزة ذات مقاس أو قدر معين ولم يتم البائع بالتسليم على النحو الذي التزم به . بأن سلم المبيع أقل قدرا مما هو متفق عليه . (نقض ١٩٦٦/٢/١ طعن ٣٧٧ س ٣٠ ق) .

للحبرة في احقية المشتري في اخذ الزيادة في البيع بلا مقابل هي بما اذا كان الثمن قدر جملة واحدة أم لا قد حدد بصحاب سعر للوحده . التمييز بين البيع للجزائي والبيع بالتقدير أمر يتعلق بتحديد وقت انتقال الملكية وبين تقع عليه تبعة الهلاك قبل التسليم - الاستناد في القضاء بالحقية المشتري في الزيادة بلا مقابل الى مجرد اعتبار البيع جزائيا . قصور .

٤٩١ - اذا وجدت زيادة بالبيع المعين بالذات أو المبين القدر في عقد البيع ، ولم يكن هناك اتفاق خاص بين الطرفين بخصوصها : أو عرف معين بشأنها ، فإن الحبرة في معرفة احقية المشتري في اخذ هذه الزيادة بلا مقابل أو عدم احقيته في ذلك على مقتضى حكم المادة ٤٢٢ من

العقود المبنى هي إما اذا كان ثمن المبيع قدر جملة واحدة أم أنه قد حدد بصاحب سعر الوحدة ، أما التمييز بين البيع الجزائي والبيع بالتقدير فالمر بتعلق بتحديد الوقت الذي تنتقل فيه ملكية المبيع للمشتري في كل منهما وتعيين ما اذا كان البائع أو المشتري هو الذي يتحمل تبعة هلاك المبيع قبل التسليم وإذا اتم الحكم المطعون فيه قضاءه بأحقية المشتري في اخذ الزيادة التي ظهرت بالمبيع بلا مقابل عملاً بالمادة ٢٣٣ مدني على مجرد اعتباره البيع جزائياً مع أنه ليس من مؤدى ذلك حتماً أعمال حكم هذه المادة ومناطه أن يتفق على ثمن المبيع جملة لا بصاحب سعر الواحدة ، فإن الحكم يكون قاصر البيان . (نقض ١٩٦٣/٢/٢٨ طعن ١٢٤ من ٢٨ ق) .

التزاع أمام محكمة الموضوع على مقدار المبيع وعدم تملك المشتري صراحة أمامها ببقية المجرى الذي يحميه فيه . - المجادلة في ذلك لا تجوز أمام محكمة النقض .

٤٩٢ - متى كان النزاع قد دار بين الطرفين أمام محكمة الموضوع على أمر واحد هو مقدار كمية الحديد التي تم عليها التماثل ولم يتمسك المشتري صراحة لدى تلك المحكمة بالمطالبة ببقية المجرى الذي يحميه فإنه لا يكون هناك محل لاثارة الجدل بشأنه أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٥٧/٥/١٦ طعن ٢٣١ من ٢٢ ق) .

الفرع الخامس : ثمرات المبيع

الدائن بحق شخصي أو عيني مستحق الأداء . طقه في إقامة الدعوى بعدم نفاذ تصرف مدينه . استحقاق المشتري لثمرات المبيع ونفاذه من وقت تمام البيع سواء كان مبيعاً أو غير مبيع . م ٢/٤٥٨ مدني . - اغفل الحكم بحث ما اذا كان المشتري دائئاً للبائع بثمر المبيع من عدمه . قصور . لما كان يحق للدائن بحق مستحق الأداء أن يقيم الدعوى بعدم نفاذ تصرف مدينه في حقه سواء كان حقه شخصياً أو عينياً ، وكادت الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني تقضي بأن للمشتري ثمر المبيع وثناؤه من وقت تمام البيع ، ولكن من شأن البيع غير المسجل كالمبيع المسجل من حيث استحقاق المشتري للثمرات ، لما كان ذلك ولكن الحكم المطعون فيه قد اتم قضاءه برفض دعوى الطاعن على مستند من القول بأنه - وقد حكم له بصحة

ونفاد مقدده - فلهذا بذلك لا يكون دائماً للطاعن عليه الثاني يعنى مستحق الاداء ، وذلك دون ان يبيح ما اذا كان الطاعن دائماً للاخير بفنار المقار المبيع بما يخول له الحق في طلب عدم نفاد تصرفه للمطعون عليها الاولى ام غير دائن ، فلهذا يكون مشوباً بالتصور في التصيب . (نقض ١٩٨٢/١/١٧ طعن ٧٨٩ من ٤٨ ق) .

طلب المشتري اربع العين المبيعة . دفع خصمه بتلك العين . وجوب تقدير قيمة الدعوى بقيمة الريع المطلوب به . دون قيمة العين .

٢٩٣ - متى كان الثابت في الدعوى ان الطاعن قد انتهى في طلباته الخالية اتم المحكمة الابتدائية الى مالب الزام المطعون عليه الاول بان يدفع له مبلغ ١٤٥٠٠٠٠٠ ج قيمة ريع الاطيان التي اشتراها منه بمقتضى العقد المؤرخ ٢١/١٠/١٩٥٥ ، وكان تمسك المطعون عليه الاول بتلك العين لم يطرح على المحكمة الابتدائية في صورة طلب عارض بل اثر في صورة دفع لحق المشتري في طلب الريع المترتب على عقد البيع ، فان هذا الدفع لا يؤثر في قيمة الدعوى وتظل مقصورة بقيمة الريع المطلوب به . (نقض ١٩٨١/١١/٨ طعن ٤٠٢ من ٤٨ ق) .

نقل منفعة المبيع الى المشتري من وقت تمام العقد . توقيع مصلحة الضرائب حجزاً على اجرة انفجار المبيع لمدين على المالك بعد الترخيص المتفق عليه في العقد على تلك المشتري للمالك . مؤداة بطلان الحجز .

٤٩٤ - نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني ينقل منفعة المبيع الى المشتري من وقت تمام العقد كغير التزام المالك بتسليم المبيع للمشتري سواء كان المبيع منقولاً او عقاراً ويستوى في بيع العقار ان يكون المبيع مسجلاً او غير مسجل فيملك المشتري ثمرات المبيع وثماره ، ولزوم ذلك عدم صحة الحجز الذي وقعته مصلحة الضرائب بتسليم ١٩٦٧/١/٢١ بعد وفاة المورث - المبلغ - في ١٩٦٧/١/١٠ وهو الترخيص المتفق عليه لتلك المطعون تسده الاول لثمار المبيع باعتباره ان ذلك الحجز قد وزد على مال غير مملوك للمدين . (نقض ١٩٧٨/٣/٢٦ طعن ٦ من ٤٥ ق) .

التقضاء البشري بالخطأ في التقضاء اجرة المثلر الميع نفلا للمعد .
ثبوت ان هناك حجزا اداريا بولما تحت يد المستاجر لادعى عليه لم يرفع
بالتراضى او بحكم قضائى - خطأ فى القانون .

٢٩٥ - يضمن احترام الحجز حتى يرفع بالتراضى او بحكم المحكمة ،
واذ كتبت المادة ٣١ من القانون ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الادارى
توجب على المحجوز لديه خلال اربعين يوما من تاريخ اعلائه بمحضر الحجز
ان يؤدي الى الجاهز ما اقر به او ما يفي به بحق الحليز والمصروفات او
يودعه خزانة الجهة الادارية الحاجزة لفتحها وذلك اذا كان قد حل بمبدأ
الاداء والا يفتى محجوزا تحت يده الى ان يطل هذا المبدأ بمؤديه الى
الحليز او يودعه ... ثم نصت المادة ٣٢ من ذلك القانون على انه تجوز
مطالبة المحجوز لديه شخصيا بداء المبلغ المحجوز من اجله مع مصروفات
الاجراءات المترتبة على تقصيره او تلفه اذا لم يؤد او يودع ما نص عليه
فى المادة ٣١ من مبادئ يومين ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بلفظية
المطعون ضده الاول فى صرف الاجرة من الطاعة بصفته اعتبارا من
ومن قبل ان يرفع الحجز الموقع لدى هذا الآخر لصالح مصلحة الضرائب .
العتارية سواء بالتراضى او بحكم قضائى يكون قد خالف حكم المادة ٣١ من
القانون ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه ، ولا يغير من ذلك ما ذهب اليه
الحكم المطعون فيه من ان مناط بحث ذلك هو عند التنفيذ بدين الاجرة وهو
امر خارج عن نطاق الدعوى المرفوعة ذلك لان الحكم للمطعون ضده الاول
بأحقيقه الاجر ليس صادرا ضد المحجوز عليه بل قبل المحجوز لديه وليس
بتقرير الاحقية فقط بل بالاحقية فى صرف الاجرة من المحجوز لديه الطامع
بصفته من تاريخ وفاة المورث واثناء سريان الحجز بما لا يستطيع بمجه
الطامع الا ان يتمتع من مداد الاجرة للجهة الحاجزة او ايداعها لديها
ينبع تحت حكم المادة ٣٢ من القانون ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ المشار اليها لو ان
يتمتع عن تنفيذ ما قضى به ذلك الحكم للمطعون ضده الاول فيقع تحت طائلة
التنفيذ الجبرى على انواله بقتضاه ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ
جرى فى قضائه على ذلك النحو يكون قد خالف القانون واخطا فى تطبيقه .
(نفس ١٩٧٨/٢/٢٩ خامس من ٦ من ٤٥ ق)

النقل منقعة المبيع الى المشتري من تاريخ إبرام العقد .
لم يتم تسجيل ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف . م ٢/٤٥٨ منقضى .

٤٦٦ - مؤدى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني .
أن من أثار عقد البيع نقل منقعة المبيع الى المشتري من تاريخ إبرام البيع ،
فيمتلك المشتري الثمرات والثمار في المتقول والعقار على السواء ، مادام
المبيع شيئاً معيناً بلذات من وقت تمام العقد ، وذلك ما لم يوجد اتفاق أو
عرف مخالف ، يستوى في بيع العقار أن يكون البيع مسجلاً أو غير مسجل ،
لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع الى المشتري ، ولو لم يسجل العقد . (نقض
١٩٧٢/١/٣ طعن ١٣٩ من ٣٥ ق) .

اجرة العقار المبيع . حق المشتري ولو لم يسجل للعقد . توقيع مصلحة
الضرائب حجزاً تحت يد مستجري العقار المبيع بعد تاريخ استحقاق
المشتري الاجرة وغاء فضيحة الارباح التجارية المصاحبة على البائع ، غير
صحيح الا في حدود المبلغ الباقي في ذمة المشتري .

٤٦٧ - متى كان الثابت في الدعوى انه اتفق في عقد البيع على أن
يضم المشتريان اليد على العقار المبيع ويستفلاء بقبض الاجرة المستحقة في
ذمة المستلذين ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦١ ولم تظمن مصلحة الضرائب
على هذا العقد شيء ، فان اجرة هذا العقار تكون من حق المشتريين ابتداء
من التاريخ الاخر دون نظر الى تسجيل العقد ، وبالتالي فلا يصح المحجز
الذي وقته مصلحة الضرائب بعد ذلك تحت يد مستجري العقار المذكور
وغاء لضرائب على ارباح تجارية مستحقة على البائع الا في حدود المبلغ
الباقى من الذمة في ذمة المشتريين . (نقض ١٩٧٢/١/٣ طعن ١٣٩ من
٣٥ ق) .

استحقاق البائع لثمار المبيع يقبله استحقاق المشتري لقوائد الثمن .
حصول المصلحة بينهما بقدر الأقل منهما .

٤٦٨ - وأن كان يترتب على انتماع عقد البيع أن يعاد المائدان الى
الحالة التي كانا عليها قبل العقد غير المشتري المبيع وثبوته اذا كان قد
تسلمه ويرد البائع الثمن وقوائده ، الا ان استحقاق البائع لثمار المبيع

يقابله استحقاق المشتري لفوائد الثمن وتحصل المصلحة بينهما بقدر الإثـ
منها . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٧ من ٢٤ ق) .

عدم جواز الجمع بين ريع المبيع وفوائد ثمنه

٤٩٩ — إذ كان الحكم المطعون فيه قد أيد الحكم الابتدائي لاسبابه التي
أقام عليها القضاء بفوائد الثمن المحكوم برده من تاريخ المطالبة القضائية
دون أن يعنى بمناقشة دفاع البائع لمام المحكمة الاستئنافية وبحصله أن
المشتري المحكوم له يستقل المقتار المبيع وينتفع به ، وكان هذا الدفاع
جوهريا يتغير به أو صح وجه الرأي في الدعوى في هذا الشأن — إذ لا يجوز
للمشتري أن يجمع بين ريع المبيع وفوائد ثمنه — فإن الحكم المطعون فيه
يكون قد عاراه قصور يستوجب نقضه في هذا الخصيص . (نقض
١٩٦٢/٦/١٤ طعن ٦ من ٢٧ ق) .

تلك المشتري ثمار المبيع من وقت انعقاد البيع طالما أن التزام البائع بالتسليم غير مؤجل .

٥٠٠ — تنص المادة ٢/٤٥٨ من القانون المدني على أن « المشتري
ثمر المبيع وتبذره من وقت تمام البيع وعليه تكليف المبيع من هذا الوقت أيضا
ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغيره » ، ومناد ذلك أن المشتري يتملك
ثمر المبيع من وقت انعقاد البيع طالما أن التزام البائع بالتسليم غير مؤجل
يستوى في ذلك أن تكون المايعة قد انتقلت الى المشتري أو تراخى انتقالها
الى وقت لاحق . (نقض ١٩٦٢/١٢/٢٠ طعن ٢٠١ من ٢٧ ق) .

وضع الاطيان المبيعة تحت التحفظ على اعتبار انها من اموال أسرة
محمد على ليس الا حدا طارئا يترتب عليه تأجيل تنفيذ ما لم يكن قد تم
تنفيذه من التزامات الطرفين وذلك بصفة مؤقتة .

٥٠١ — وضع الاطيان المبيعة تحت التحفظ بظنة انها من اموال أسرة
محمد على ليس الا حدا طارئا يترتب عليه تأجيل تنفيذ ما لم يكن قد تم
تنفيذه من التزامات الطرفين — بصفة مؤقتة دون أن يتخض عن استجابة
قانونية دائمة تنفي الى انقضاء هذه الالتزامات — وبزوال هذا الطارىء

تستثف الالتزامات المؤجلة. سيرها ومن ثم فلا يكون لذلك الطارىء من اثر على قيام العقد في فترة التحفظ ويبقى العقد شريعة تصنكم المبالغة بين الطرفين فإذا كان الطاعنون (البائعون) قد اقبلوا دعواهم بعد رفع التحفظ وبعد ان استقرت العلاقة بين الطرفين بإبرام العقد أكتفى ، مطالبين المشتري بشار المبيع على أنها من حقوقه فان استندهم في الدعوى الى قاعدة الاتراء بلا سبب يكون غير صحيح في القانون ، ذلك ان الحق في هذه الثمار اثر من آثار عقد البيع وهي للمشتري من وقت تمام البيع ومن ثم فلا يعد حصوله عليها اثرآ بلا سبب . (نقض ١٩٦٢/١٢/٢٠ طعن ٢٠١ من ٢٧ ق) ،

حرية المتعدين بمقد ابتدائي في الاتفاق على مال ثمار المبيع .
انظروا على ان تكون للمشتري من تاريخ سابق على تسلمه المبيع او على البيع نفسه لا مخالفة فيه للقانون .

٥٠٢ — للمتقنين بمقد ابتدائي ان يتفقا على مال ثمار المبيع .
ولا جناح عليهما ان اتفقا على ان تكون هذه الثمار للمشتري من تاريخ سابق على تسلمه المبيع او على البيع نفسه اذ ان هذا الاتفاق لا يحرمة القانون وليس فيه ما يخالف النظام العام . (نقض ١٩٦٢/٧/٢ طعن ١٨٧ من ٢٩ ق) .

حق المشتري في ثمار المبيع من تاريخ إبرام العقد ولو كان الثمن مؤجلا .

٥٠٣ — من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع الى المشتري ، وبذلك تكون له ثمرته من تاريخ إبرام البيع حتى ولو كان الثمن مؤجلا ، وذلك ما لم يوجد اتفاق مخالف ، واذا فتمى كان الثابت في عقد البيع ان المشتري لم يدفع الثمن الى البائع انما القزم بدفعه رأسا الى البنك المرتفع لاطيان البيعة الشائعة فيها الاطيان البيعة خصبا من دين الرهن ، فان ربح الاطيان البيعة يكون من حق المشتري من يوم إبرام عقد البيع الصادر اليه حتى ولو لم يتم بتنفيذ التزامه بدفع الثمن الى البنك المرتفع . (نقض ١٩٥١/٢/١٥ طعن ٢١٦ من ١٨ ق) .

عدم لحقة المشتري للثمن السابقة على العقد

٥٠٤ - لا يحل للمشتري الاستيلاء على ثمره المبيع عن مدة سابقة على عقد البيع وعلى تسلمه المبيع الا ابتداء ، واذا غلبت كان الحكم قد ثبت ان المشتري قد تسلم الاطيان المبيعة في تاريخ العقد الابتدائي وبعد هذه السنة الزراعية فله لا يسوغ القضاء للمشتري بكلل ايجار المسبة الزراعية ما لم يتم الطليل على ان هذا كل باتفاق البائعين والمشتري . (نقض ١٩٥١/٤/٥ طمس ٢٨ من ١٩ ق) .

استحقاق المشتري الربيع في المدة السابقة على التسجيل

٥٠٥ - ان عقد البيع لم يزل يعد قانون التسجيل الصادر في ٢٦ يونية سنة ١٩٢٢ من عقود التراضي التي تتم قانونا بالايجاب والقبول . وكل ما أحدثه هذا القانون من تغيير في احكام البيع هو ان نقل الملكية بعد ان كان نتيجة لازمة للبيع الصحيح بمقتضى نص الفقرة الاولى من المادة ٢٦٦ من القانون المدني اصبح متراخيا الى ما بعد التسجيل ولذلك بقي البائع ملزما بموجب العقد بتسليم المبيع ونقل الملكية للمشتري ، كما بقي المشتري ملزما باداء الثمن الى غير ذلك من الالتزامات التي ترتبت بينهما على انتقال بمجرد حصول البيع ، كما انه ليس للبائع ، لعدم تسجيل العقد وتراخي نقل الملكية بسببه ، ان يدعى لنفسه ملك المبيع على المشتري لان من ضمن نقل الملكية لغيره لا يجوز له ان يدعيها لنفسه ومقتضى ذلك ان يكون البائع ملزما للمشتري بتسليم المبيع وبخلقه ان لم يتم بتسليمه . فالحكم الذي لا يعطى المشتري الحق في ربيع الشيء المبيع عن المدة السابقة على تاريخ تسجيل عقد البيع يكون حكما خلطنا متعينا نقضه . (نقض ١٩٢٦/٦/٤ طمس ١٣ من ٦ ق) .

حق المالكين في عقد البيع غير المجهل في الاتفاق على مال الثمن وتحديد وقت استحقاق المشتري لها .

٥٠٦ - للمتعاقدين بمقد بيع ابتدائي غير مسجل ان يتفقا على مال ثمن المبيع ولا جناح عليهما ان اتفقا على ان تكون للمشتري من تاريخ سابق

على تسجيل عقده أو سابق على البيع نفسه أو على تسليمه المبيع فعلا
واذن متى كان الحكم اذ قضى بفزام البائعين — الطاعتين — بأن يدفعوا
الى المشتري — المظن — عليه ايجار الاطيان المبيعة ابتداء من تاريخ العقد
الابتدائي والتي استحق اداؤها قبل تسجيل هذا العقد قد اُعلم قضاءه على
ما استخلصته المحكمة استخلاصا سابقا من ان الطرفين اتفقا على ان
يستلم المشتري الاطيان المبيعة من تاريخ العقد الابتدائي ، وأنه استلمها
فعلا كما في العقد النهائي ، فان الطعن عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون
على غير اساس . (نقض ١٩٥١/٤/٥ طعن ٢٨ من ١٩ ق) .

حق المشتري في فناء المبيع واو كلفت العين مؤجرة بمقد ثبت التاريخ قبل البيع ويصلح به المشتري .

٥٨٠ — من المقرر قانونا ان المشتري — وقد انتقلت اليه ملكية المبيع
بموجب عقد البيع — له الحق في استغلال العين المبيعة والانتفاع بفترتها
من تاريخ البيع الا اذا اشترط في العقد على غير ذلك . ووجود عقد اجارة
ثبت التاريخ قبل البيع ليس من شأنه ان يحو هذا الحق ، ولو كان المشتري
يعلم بالاجارة وقت الشراء وانما ينظر في امر الثمرة . فاذا كان المستأجر
قد احتفظ بها فعليه ان يؤديها للمشتري ، ولها اذا كان قد اداها الى البائع
فانه يكون قد اداها لغير ذي حق ، ويجب في هذه الحالة على البائع ان يرد
ما استولى عليه منها الى المشتري . (نقض ١٩٢١/١٢/١٠ طعن ١٠
س ١ ق) .

استخلاص محكمة الموضوع من عبارات العقد قيمة الاجرة التي يحصل عليها مشتري العين استخلاصا سابقا هو مهلة موضوعية .

٥٨١ — اذا جاء في عقد بيع حصّة من منزل « ان المشتري ينتفع
بإيجارات حصته التي اشتراها وان الإيجار الملقى لهذه الحصّة هو كذا »
وأنه اذا لم يتيسر للمشتري قبض حصته بموجب عقود الإيجار يحق له ان
يخصم الإيجار الذي يخصه من باقي ثمن المبيع . واستدلّت محكمة الموضوع
بذلك على ان المراد هو جعل المشتري مستحقا لثمرة الحصّة المبيعة مقدّره
في المنة الاولى بما كلفت هذه الحصّة مؤجرة به أي بمبلغ كذا ومقدّرة فيما
يعد في السنوات التالية بما تؤجر به في واقع الامر — وان نقص عما كانت

مؤجرة به في السنة الاولى - ثم دمت حكمها على هذا التفسير بما يؤيده باعتبار مقتولة ، كان الحكم بمبدأ من رقعة بحكمة النقض ، وبخلفه
١٩٣٥/٣/٢١ طعن ٨٢ من ٤ ق) .

اشترك المشتري مع البائع في الاحتيايل على احكام الارث يجتدل
المشتري سوء النية من يوم وضع يده على المبيع ويكون مسئولاً عن الحكم
من هذا التاريخ .

٥٠٩ - متى كان الواقع في الدعوى هو ان مورث المظعون عليه الثاني
باع الى زوجته اطيافاً ثم قضى ببطالان البيع على اساس ان الزوجة اشتركت
مع البائع في الاحتيايل على قواعد الارث فله يكون سابقاً ما قرره الحكم
من انه لا يقبل من الزوجة ولا من ورثتها بعد ذلك الزعم بانها كانت حسنة
النية في وضع يدها على الاطيان وانه ينبغي على ذلك انها تعتبر سيئة النية
من يوم ان وضعت يدها عليها ويلتالي تكون مسئولة عن ربح نصيب
المظعون عليه الثاني . (نقض ١٩٥١/٤/١٩ طعن ١٨٠ من ١٨ ق) .

الفصل الثالث : انتقال ملكية المبيع

المنشآت التي يقيها المشتري بعقد غير مسجل

٥١٠ - منشآت التي يقيها مشتري الارض بعقد غير مسجل . عدم انتقال
ملكيتها اليه الا بالتسجيل . بقاء ملكية المنشآت للبائع بتكم الإتصالي .
قال ملكيتها للمشتري الثاني من البائع متى سبق الى شهر عقده . عدم
از التنفيذ على البناء الذي اقامه المشتري الاول .

٥١١ - اقام المشرع في الفقرة الاولى من المادة ٩٢٢ من القانون المدني
قرينة مفادها ان ما يوجد على الارض او تحتها من بناء او غراس او منشآت
يعتبر من عمل صاحب الارض وملوكا له ، واجاز في فقرتها الثانية للاجنبي
ان يقيم الدليل على انه هو الذي اقام المنشآت على نفقته او ان هناك
اتفاقا بينه وبين صاحب الارض يخوله اقلية المنشآت وتلكها ، بيد انه اذا
كل سند تخويله اقلية المنشآت هو عقد البيع فلن ملكيتها لا تنتقل الى
المشتري الثاني بمجرد ابرام عقد البيع وانما بشهره ، ذلك ان البيع غير
المشهر وان كل يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب عليه ان يكون للمشتري

حيازته والانتفاع به . الا انه لا يترتب عليه تملك المشتري لما بقيه على الارض المبيعة ، لان حق القرار حق عيني من قبيل الملكية لا ينشأ ولا ينتقل ونفا لحكم المادة التاسعة من قانون الشهر العقاري الا بشهر سنده ، اما قبل ذلك فان ملكية المنشآت تكون للبائع بحكم الالتصاق ، فاذا باع الارض لشتر ثان سبق الى شهر عقده تملك هذا الاخر البناء بالالتصاق ، ويصبح كل ما للمشتري الاول الباقى الذى لم يشهر عقده — اذا لم يختر نزاع المنشآت بوصفه بتاتيا حسن النية — هو ان يطلب المشتري الثانى بالتقيل القيمتين قيمة المواد واجرة العمل او قيمة ما زاد في ثمن الارض بسبب البناء ، لما كان ذلك وكان سنده المطعون ضده الثانى في اقامة البناء مشاع النزاع هو عقد بيع غير مشهر صادر اليه من المطعون ضدها الثالثة وقد خلت الاوراق مما يفيد اشتراكه على اتفاق طرفيه على تملك المطعون ضده الثانى لما بقيه من بيان او يحدد مصرها ، مما يبنى عليه تملك الشركة البائعة لها بحكم الالتصاق وانتقال ملكيتها الى المطعون ضده الاول تبعا لملكية الارض المشتراة بموجب عقد البيع المشهر ، وبالتالي فلا يسوغ لدائى المطعون ضده الثانى التنفيذ على البناء لانه لم يكن قط مملوكا له ، ولا يعدو المقد المبرم بينه وبين المطعون ضده الاول بشل البناء — وان سمياه عقد بيع — ان يكون اتفاقا على اداء ما يستحقه المطعون ضده الثانى قبل ملك الارض اعمالا لحكم المادة ١٢٥ من القانون المدنى بوصفه بتاتيا حسن النية .
(نقض ١٩٧١/١/٢٤ طعن ٨٠ من ٤٥ ق) .

وانظر البدا رقم ٤٦٨ فيما تقدم

للحكم الصادر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع . حجة على المشتري الذى سجل عقد شرائه بعد صدوره .

٥١١ — الحكم الذى يصدر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع يعتبر حجة على المشتري الذى سجل عقد شرائه بعد صدوره وذلك على اساس ان المشتري يعتبر مثالا في شخص البائع له في تلك الدعوى المقابلة ضده اذ انه خلف خاص له . (نقض ١٩٧١/١/٢٠ طعن ٧٣٦ من ٤٢ ق) .

اقامة المشتري دليل على الارض المبيعة . فصيح عقد البيع بسبب راجع اليه . اثره . اعتباره بسوء نية في حكم المادة ١٢٤ مدنى . وجوب

تقديم البائع طلب الإزالة خلال سنة من تاريخ الحكم النهائي بالفسخ أو من تاريخ علمه بقلبتها إذا كان العلم بعد الفسخ .

٥١٢ - نص المادة ١٦٠ من القانون المدني يدل على أن فسخ العقد اتفاقاً أو قضاء يترتب عليه انحلال العقد واعتباره كأن لم يكن وتعود الحال إلى ما كانت عليه قبل العقد وإذا كان العقد بيعاً وفسخ رد المشتري المبيع إلى البائع ورد الثمن إلى المشتري ، فإذا كان المشتري قد أقام بناء على العين المبيعة اعتبر بقايا بنسوة نية مادام الفسخ قد ترتب بسبب آت من جهته ، وفي هذه الحالة تطبق القاعدة المقررة في المادة ٩٢٤ من القانون المدني التي تنص على أنه « إذا أقام شخص بمواد من عنده منشآت على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضاه صاحب الأرض ، كان لهذا أن يطلب إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض إن كان له وجه وذلك في ميعاد سنة من اليوم الذي يعلم فيه بالقلبة المنشآت متقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة أو دفع يبلغ يساوى لمزاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً ، إذا اختار صاحب الأرض أن يستبقى المنشآت طبقاً لاحكام الفقرة السابقة ، وذلك بالنسبة لحق البائع في طلب إزالة ما يكون المشتري قد أقامه من مباني على الأرض المبيعة ، واستبقاؤه مع دفع المقابل ، وكذلك حق المشتري الذي أقام البناء على الأرض التي عادت ملكيتها إلى البائع بفسخ العقد ويبين قدر المقابل الذي يستحقه عند إزالة البناء ولا يتصور في هذه الحالة أعمال القاعدة الواردة في تلك المدة والتي تعيد من حق صاحب الأرض في طلب إزالة البناء بأن يكون طلبه خلال سنة من يوم علمه بالقلبة البناء ، ذلك أنه طالما أن العقد مازال قائماً لم يفسخ فلا يتصور القيد الزمني عند طلبه الإزالة لأن ذلك لن يكون إلا بعد انحلال العقد ، ومن ثم فإن ذلك القيد الزمني في طلب الإزالة لا يمس في حق البائع إلا من تاريخ الحكم النهائي بفسخ العقد إذا كان البائع عالماً بالقلبة المنشآت قبل ذلك أو من تاريخ علمه بالقلبة إذا كان العلم بعد الفسخ وفي جميع الأحوال فإن حق البائع في طلب الإزالة يسقط بمضي خمسة عشر عاماً من تاريخ الحكم إذا كان ذلك مائة يكون غير منتج التغير على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون إذ احتسب مدة السنة من تاريخ علم المطعون عليها ، بالقلبة

المنشآت قبل مسح العقد طالما أنه انتهى صحيحا إلى رفض الفسخ بمقتضى
حقها في طلب الإزالة . (نقض ١٩٧٧/١٢/١٥ طعن ٤٧٢ س ٤٤ ق ٢)

تسليم العين المبيعة إلى المشتري يعقد غير مسجل . حق المشتري في
الانتفاع بها بأقلية بناء عليها .

٥١٢ — عقد البيع غير المسجل وإن كان لا يترتب عليه نقل ملكية
العقار المبيع إلى المشتري إلا أنه يولد في ذمة البائع التزاما بتسليم المبيع ،
ويترتب على الوفاء بهذا الالتزام أن يصبح المبيع في حيازة المشتري ، وله
أن ينقذ به بجميع وجوه الانتفاع ومنها البناء على سبيل البقاء والقرار .
(نقض ١٩٧١/٤/٨ طعن ٢٤٠ س ٣٦ ق) .

عدم انتقال ملكية المنشآت إلى المشتري الباني إلا بتسجيل سنده .
قبل التسجيل تكون ملكيتها للبائع بحكم الاتصال ما لم يطلب صاحب
المنشآت نزوعها . المادتان ٩٢٢ ، ٩٢٥ مدني والمادة ٩ من قانون الشهر
العقاري .

٥١٤ — أنه وإن كتبت الفقرة الثانية من المادة ٩٢٢ من القانون المدني
قد أجازت نقض القرينة التي تقيدها الفقرة الأولى على ملكية مالك الأرض
لكل ما عليها من مباني ، بأن يقيم الاجتناب الدليل على أنه قد أقام هذه
المنشآت على نفقته أو أن مالك الأرض قد خوله ملكية منشآت كتبت قائمة
من قبل أو خوله الحق في أقلية هذه المنشآت وتملكها ، إلا أنه إذا كان سند
هذا التحويل هو عقد بيع فإن ملكية المنشآت لا تنتقل إلى المشتري الباني
بمجرد صدور الترخيص له بالبناء من مالك الأرض وإنما بتسجيل عقده
البيع لأن عقد البيع غير المسجل وإن كان يلزم البائع بتسليم المبيع مما يترتب
عليه أن تكون للمشتري حيازة المبيع والانتفاع به إلا أن هذا العقد غير
المسجل لا يترتب عليه تلك المشتري لما يقيه من مباني على الأرض المبيعة
لأن حق القرار حق عيني من قبيل الملكية فلا ينشأ ولا ينتقل وفقا لحكم المادة
التاسعة من قانون الشهر العقاري إلا بالتسجيل ، أما قبل تسجيل سند
المشتري الباني فإن المنشآت تكون للبائع بحكم الاتصال مقابل أن يدفع
للمشتري أقل القيمتين قيمة المواد واجرة العمل أو قيمة ما زاد في ثمن

الأرض بسبب المنشآت ، وذلك ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها ، وهذا ما تنص عليه المادة ١٢٥ من القانون المدني ، ومن ثم فإن كل ما للشخصي البشري الذي لم يسجل عقده إذا لم يختر نزع المنشآت ، هو أن يطلب صاحب الأرض ما هو مستحق له طبقاً لتلك المادة ولن يتخذ في سبيل إجباره على أدائه ما يخوله القانون للدائنين من وسائل لاستيفاء ديونهم . (نفى ١٩٦٦/٦/١٩ طمس ٢٨٢ من ٢٥ ق) .

نقل ملكية العقار بتسجيل العقد أو الحكم أو التنازل به ، لا عبارة بتسجيل صحيفة صحة التعاقد :

التأشير المشتري بمنطوق الحكم الصادر في صحة التعاقد على هاش
تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . اعتباره حجة على كل من ترتبت له حقوق عينيه على العقار من تاريخ تسجيل الصحيفة .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على مقتضى نص المادتين ١٧، ١٥ من القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري المعدل والتأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هاش تسجيل الصحيفة يترتب عليه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن حق المشتري إذا تقرر بحكم مؤشره طبق القانون يكون حجة على كل من ترتبت له حقوق عينيه على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى .

(نفى ١٩٨٢/١/٢٦ طعن ٣٤٥ من ٤٨ ق)

التأشير بمنطوق الحكم بصحة التعاقد على هاش قبل تسجيل صحيفة الدعوى أو شهره ككلام . ارتداء اثره . على تاريخ تسجيل الصحيفة . علة ذلك تسجيل تنبيه نزع الملكية بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وقبل شهر الحكم الصادر فيها . لا اثر له .

مفاد المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١ لسنة ٤٦ بشأن الشهر العقاري والتوثيق أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرغبها المشتري على البائع لإثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هاش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار .

ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، وذلك يكون المشرع قد رسم للمدعى في دعوى صحة التعاقد طريقا يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل اليه الحق من البائع المدعى عليه واعلام الغير بالاضطرار التى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى . واذا كان هذا الاعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده فانه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كاملا اذا هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهلشى ويزيد عليه ومضى تقرر ذلك فان اثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينيه على العقار يزداد الى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد يستوى في ذلك ان تكون هذه الحقوق التى تقرررت بتصرف رضائى صادر له او نتيجة اجراءات تنفيذ عقارى اتخذت ضد البائع لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظم حين تقضى بطلان اجراءات نزاع الملكية ويستتحق المطعون ضدهم الغرامة الاولى لعقار النزاع لتسجيلهم بتاريخ ١٦/٤/١٩٦٧ صحيفة دعوى صحة التعاقد عن عقد البيع الصادر لهم من مدين الطاعنين ثم تسجيلهم الحكم الصادر بتاريخ ٢٤/٢/١٩٧٣ بصحة هذا العقد وارتداد اثر التسجيل الى تاريخ تسجيل الصحيفة في ١٦/٤/١٩٦٧ بينما تنبيه نزاع الملكية مسجل بتاريخ ١٢/٦/١٩٧٢ فان النص يكون على غير اساس . (نقض ١٣/٢/١٩٨٢ طعن ٣١٠ من ٤٩ ق) .

الاثر المترتب على التسجيل . الاصل فيه ان يكون من تاريخ حصوله .
عدم الترحيل الى الماضى . استثناء المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن انسحاب اثر التأشير بالحكم الصادر في دعاوى صحة التعاقد الى تاريخ تسجيل صحيفة . عدم جواز التوسع فيه او التقيس عليه .

٥١٥ - الاصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان التسجيل لا يترتب عليه اثره الا من تاريخ تسجيل العقد او الحكم الذى من شمله انشاء حق الملكية او اى حق عينى آخر على عقار او نقله ، وان هذا الاثر لا ينسحب الى الماضى ، ولا يحتج على ذلك بلن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ للخلص بالشهر العقارى اجاز بالمادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صفح دعاوى صحة

التمتع على حقوق عينية عقارية ورتب على التفسير بنطوق الحكم الصادر فيها على هاش تسجيل صحائفها انسحاب اثر هذا التفسير الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لان تقرير هذا الاثر ورد على منبيل الاستثناء حملة لانسحاب تلك الدعاوى قبل من ترتب لهم حقوق على ذات المقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى وهو استثناء لا يصح التوسع فيه او القياس عليه . (نفى ١٩٨١/١٢/٢٠ طعن ١٣٦ من ٤٨ ق) .

نقل ملكة المقار بتسجيل العقد او الحكم . عدم انبساطه الى الماضي . التفسير بنطوق الحكم بصحة التمتع على هاش تسجيل صحيفة الدعوى انسحاب اثره الى تاريخ هذا التسجيل . هذا الاثر هو استثناء لا يصح القياس عليه . التفسير لا يعد ملكا الا من تاريخ التفسير لا من تاريخ تسجيل الصحيفة .

٥١٦ - الملكية لا تنتقل الى المشتري الا بتسجيل عقد البيع - كما ان الاصل - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان التسجيل لا يترتب عليه اثره الا من تاريخ تسجيل العقد او الحكم الذى من شأنه انشاء حق الملكية او اى حق عيني آخر على عقار ونقله وان هذا الاثر لا ينسحب الى الماضي ، ولا يمتدح على ذلك بلن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٦٤ الخاص بالشهر العقارى اجاز بالمادتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صفح دعاوى حجة التمتع على حقوق عينية عقارية ورتب على التفسير بنطوق الحكم الصادر فيها على هاش تسجيل صحائفها انسحاب اثر هذا التفسير الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لان هذا الاثر ورد على منبيل الاستثناء حملة لانسحاب تلك الدعاوى قبل من يترتب لهم حقوق على ذات المقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى ، وهذا الاستثناء لا يصح التوسع فيه او القياس عليه . (نفى ١٩٧٨/٦/٢٧ طعن ٨٩٠ من ٤٥ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى حجة التمتع على بيع عقار . اثره . تسجيل الحكم الصادر فيها . ارتداد اثره الى تاريخ تسجيل الصحيفة . تسجيل دائن الجائع تنبيه نزع الملكية بعد تسجيل المشتري صحيفة دعواه . لا حجة له قبل الاخير ولو سجل حكم موسى المراد قبل تسجيل حكم حجة التمتع . ق ١١٤ المنة ١٩٤٦ .

٥١٧ - مفاد نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ :

بشأن الشهر العقاري أن تسجيل صحيفة الدعوى التي يرغمها المشتري على البائع لأثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ثم التناثر بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش تسجيل الصحيفة من شأنه أن يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتب له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، وبذلك يكون المشرع قد رسم للدعى فى دعوى صحة التعاقد طريقا يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد كل من آل اليه الحق من البائع المدعى عليه ، واعلام الغير بالخطأ الذى يتعرضون لها عند التعاقد بشأن العقار موضوع الدعوى ، وإذا كان هذا الاعلام يتحقق بالتناثر بمنطوق الحكم وحده فانه من باب أولى يتحقق بشهر الحكم كلبلا إذ أن هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهامشى ويزيد عليه ، ومتى تقرر ذلك فان أثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتب لهم حقوق عينية على العقار ، يرتد الى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، يستوى فى ذلك أن تكون هذه الحقوق قد تقرررت بتصرف رضائى صادر من البائع له او نتيجة اجراءات تنفيذ عقارى اتخذت ضد هذا البائع ، واذا كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر حين قضى ببطالان اجراءات نزاع الملكية لتسجيل المطعون ضده الاول بتاريخ ١٩٦٨/٢/٧ صحيفة دعوى صحة التعاقد الصادر له من مدين الطاعنة ثم تسجيله الحكم الصادر فيها بتاريخ ١٩٧١/٢/٢٠ ، فارتد أثر التسجيل الى تاريخ تسجيل الصحيفة . بينما تنبیه نزاع الملكية مسجل بتاريخ ١٩٦٩/٢/٣٠ فان النعى بهذا الوجه يكون على غير اساس . (نقض ١٩٧٧/٢/١٦ طعن ٦٦٨ س ٤٢ ق) .

تسجيل صحيفة صحة التعاقد . اثره . ماهية التسجيل . قيد
الصحيفة . بما موردة الشهر العقارى وختماها بفاتم الصلاحية للشهر .
اجراء تبييدى . لا معنى اتمام التسجيل .

٥١٨ - بين القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى فى المادة الخامسة عشر منه الدملوى التى يجب تسجيلها ومن بينها دملوى صحة التعاقد ، ونص فى مادته السابعة عشر على أنه يترتب على تسجيل

صُحِفَ هذه الدعوى أن حق المدعى إذا تقرر بحكم يؤشر به طبق القاتون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق معينة على المقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى وبذلك رتب المشرع تقرير هذه الآثار على تسجيل الصحيفة ، وإذا كان الثابت من الأوراق أن صحيفة دعوى صحة التعاقد التي رفعها المطعون ضده الأول على مورث الطاعن والمطعون ضدها الثاني والثالث ، لم تسجل بعد وأن ما ورد بها من تأشيرات بشأن قتيدها وتاريخ تقديمها وختمها بخاتم الصلاحية للشهر لا يعدو أن يكون إجراءات تمهيدية بإشراف المالكين في ملوورية الشهر العقاري عملاً بالمواد ٢٠ وما بعدها من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وليس في الأوراق ما يفيد تقديم الصحيفة إلى مكتب الشهر العقاري لاتخاذ إجراءات التسجيل التي تبدأ بتقديم الحرر المختوم بخاتم «صالح للشهر» بعد توقيعه إلى مكتب الشهر العقاري المختص حيث يثبت في دفتر الشهر برقم متتابعة وفقاً لتواريخ وساعات تقديم المحررات إليه هو ، ويؤشر عليه أي على الحرر بما يفيد شهره وفق أحكام المادتين ٢٩ ، ٣٢ من القانون المذكور ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتبر أن بياضات القيد في دفتر مشروعات المحررات بملوورية الشهر العقاري التي تفيد تقديم مشروع صحيفة الدعوى لها في ٨ مارس ١٩٦٦ هي بياضات التسجيل الذي سترتد إلى تاريخه حجة حق من رفع الدعوى قبل من ترتبت لهم على المقار حقوق معينة مع أنها بياضات عن إجراءات تمهيدية لا تعد من قبيل الشهر على نحو ما سلف بيانه ، ورتب على ذلك إحدار التسجيل الحاصل للطاعن في ١٩ من مارس المذكور وقضى بصحة عقد بيع صدر من البائع عن مساحة من الأرض خرجت من ملكه وبكث نقل ملكيتها بموجبها إلى المشتري مستحيلاً فإنه يكون قد أخطأ في القاتون .

(نقل في ١٥/١/١٩٧٧ ملفس ٦٨٠ من ٤٠ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . غير كاف لتقليل الملكية .
وجوب صدور حكم بذلك والتأشير به وفقاً لقانون الشهر العقاري في ١١٤
سنة ١٩٤٦ .

٥١٩ - لا يكفي لتقليل الملكية تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤشر به وفقاً للمادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤

لسنة ١٩٤٦ إذ في هذه الحالة نكتل يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . (نقض ١٧٧/٦/٢٨ طعن ٨٥٠ من ٤٢ ق) .

الملكية في المواد العقارية . لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل . عدم تطبيق الحكم لقاعدة الإثراء بلا سبب بالنسبة لطلب المشتري نصيبه في انتفاض المنزل المبيع لانه سجل عقده بعد عدم المنزل واستيلاء آخر على الانتفاض . لا خطأ .

٥٢٠ - مؤدى من المادة ٩ من القانون رقم ٢١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري ان الملكية في المواد العقارية لا تنتقل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير الا بالتسجيل ، وما لم يحصل هذا التسجيل تنقل الملكية على نمة التصرف ، ولا يكون للتصرف اليه في الفترة من تاريخ التماثل الى وقت التسجيل سوى مجرد امل في الملكية دون أي حق فيها ، واذا كان الحكم المطعون فيه قد اثنى صحيحا الى عدم تطبيق قاعدة الإثراء بلا سبب لطلب الطامن الأول - المشتري - نصيبه في انتفاض المنزل موضوع النزاع لانه لم يصبح مالكا لحصته في هذا المنزل الا بالتسجيل الذي تم في سنة ١٩٥٨ وبعد أن استولى المطعون عليه - المشتري لذات المتنازع - على انتفاض المنزل المذكور واصبحت الارض خالية من المالك ، لما كان ذلك فان النفي على الحكم يكون في غير محله . (نقض ١٩٧٦/٤/٦ طعن ٢٨٦ من ٤٢ ق) .

اعتبار التصرف الذي لم يشهر قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية غير نافذ في حق الحاجز . صدور حكم بصحة هذا التصرف ليس من شأنه نفاذ التصرف المذكور مادام هذا الحكم لم يشهر قبل تسجيل التنبيه او يؤثر بالطوقه في هامش تسجيل صحيفة الدعوى . للحكم بصحة وثقا المقد قضاء بقاعدته صحيحا وثاذا بين طرفيه ولا يعطى لأيهما حيزة في المناقشة مع حق بملق مشهور .

٥٢١ - إذ كان قانون المرافعات - السابق - سدى يحكم واقعة الدعوى قد اعتبر التصرف الذي لم يشهر قبل تسجيل التنبيه غير نافذ في حق الحاجز ، فان صدور حكم بصحة هذا التصرف لا يكون من شأنه نفاذ

التصرف المذكور ملغى هذا الحكم لم يشهر قبل تسجيل النسيب أو يؤثر بنطوقه في هلش تسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة بصحة هذا التصرف اذا كانت قد سطلت قبل تسجيل النسيب ، اذ ان الحكم بصحة ونفاذ العقد هو قضاء بتمتاده صحيحا ونافذا بين طرفيه ولكنه لا يعطى لاي منهما ميزة في الفاضلة مع حق سابق مشهر كالحق المترتب للحاجز على تسجيل النسيب ، وعلى ذلك فلا يصح ان لم يسجل عقد شرائه للمقار ان يحتج بعقده على نازع الملكية استغناء الى القوم بأنه مادام البيع حجة على البائع فهو حجة على دائئه العادى المعتبر خلفا علما ، ولما كان الثابت من تقييرات الحكم الابتدائى والحكم المطعون فيه ان عقد شراء الطاعنة للمنزل الذى تستند اليه في دعواها — بثبوت ملكيتها له — لم يشهر الحكم الصادر بمحتة ونفاذه ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقام تضاده بعدم قبول دعواها على ان هذا التصرف لا ينفذ في حق الدائن نازع الملكية لعدم شهره قبل تسجيل نزاع الملكية فانه يكون قد طبق القانون في هذا الخصوص تطبيقا صحيحا . (نقض ١٩٧٤/٤/٣٠ طممن ١٦٨ من ٣٩ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التمتع التى يرفعها المشتري . لحدث اثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على المقار المبيع حقوق عينية بعد حصوله . عدم زوال هذا اثر بتصحيح شكل الدعوى بدخول النائب القانونى عن المشتري للحكم له بالطلبات التى تضمنتها الصحيفة المسجلة . مثال .

٥٢٢ — تسجيل صحيفة دعوى صحة التمتع التى يرفعها المشتري على البائع — على ما قضت به المادة السابعة عشرة من القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر للمقار — يحدث لثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على المقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة ، واذا كان هذا الاثر لا يزول بدخول النائب القانونى عن المشتري في الدعوى للحكم له بالطلبات التى تضمنتها الصحيفة المسجلة وكان يبين من الحكم الابتدائى الذى ايدى الحكم المطعون فيه واحال اليه في اسبابه ، ان محكمة الموضوع قد حصلت بادلة سائفة وبما له اصله الثابت في الاوراق ان الطلبات الواردة بصحيفة تصحيح شكل الدعوى هي ذات الطلبات الواردة بصحيفة استناحتها

المسجلة ، والتي طلبت فيها المطعون عليها الاولى الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لولديها ، وان ما طرأ على الدعوى من تعديل ينحصر في دخول المطعون عليه الثاني فيها كولى شرعى على ولديه المشترين طلبا الحكم بصحة ونفاذ العقد المذكور ، وهى ذات الطلبات المبينة بصحيفة الدعوى الاصلية ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفضية هذا العقد لتسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة عنه قبل الحكم الصادر بصحة عقد الطاعنة ، لا يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٧٤/١١/٢١ طعن ٣٥ س ٣٩ ق ١) .

الآثر المترتب على التسجيل . - الاصل فيه ان يكون من تاريخ حصوله .
عدم انسحابه الى الماضي . استفتاء المائتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن انسحاب اثر النشر بالحكم الصادر في دعاوى صحة التعاقد الى تاريخ تسجيل صفحتها . عدم جواز التوسع فيه او التيسر عليه .

٥٢٢ - الاصل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان التسجيل لا يترتب عليه اثره الا من تاريخ تسجيل العقد ، او الحكم الذى من شأنه انشاء حق الملكية او اى حق عينى آخر على عقار او نقله ، وان هذا الاثر لا ينسحب الى الماضي ، ولا يحتج على ذلك بان القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالنشر العقارى اجاز بالمائتين ١٥ ، ١٧ منه تسجيل صفح دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية ، ورتب على النشر بنطوق الحكم الصادر فيها على هلئش تسجيل صفحتها انسحاب اثر هذا النشر الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، لان تقرير هذا الاثر ورد على سبيل الاستثناء حماية لاصحاب تلك الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات المقار المبيع بعد تسجيل صحيفة الدعوى ، وهو استثناء لا يصح التوسع فيه او التيسر عليه . (نقض ١٩٧٣/٢/٢٤ طعن ١٤ س ٢٨ ق ١) .

القضاء نهائيا في مواجهة الطاعنين - المشترين - بصحة التعاقد الصادر من ذات المبالغ المشتر آخر ، استنادا الى صحيفة تلك الدعوى لمسبق تسجيلها من عقد شراء الطاعنين . قضاء بحوز الحجة قهرهما في دعواهما بطلب تثبيت ملكيتها لذات العين المبيعة .

— اذا كان الثابت ان المدعية قد عدلت طلب مسحة التعاقد الذي ضمنتها مسجلتها المسجلة الى طلب نسخ العقد ورد الثمن مع التمويض ،
 الا انها عادت الى طلباتها الاصلية الواردة بطلب الصحيفة ، وصدر الحكم
 في الدعوى محمولا عليها ، وبذات الطلبات التي تضمنتها ، واخذ الحكم
 من كون الصحيفة اسبق تسجيلا من عقد شراء الطاعنين توابا لقضائه ،
 واذ صدر ذلك الحكم في مواجهة الطاعنين نهائيا ، وارتبطت اسبليه ارتباطا
 وثيقا بمنطوقه بحيث لا تقوم له قائمة الا بها ، فانه ينهض حجة عليها بما
 شملته تلك الاسباب ، واذ رتب الحكم الملعون فيه على ذلك قضاءه برفض
 دعوى الطاعنين — بتثبيت ملكيتهما لذات العين المبيعة — فان النعمى عليه
 يكون على غير اساس . (نقض ١٩٧٢/٢/١٩ طعن ٢٥٧ من ٣٧ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . التأشير بمنطوق الحكم الصادر بذلك يجعل حق المشتري حجة قبل من ترتبت له حقوق عينية على المقار منذ تسجيل الصحيفة .

٥٢٥ — مفاد نص المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري ان تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع لاثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ، ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هلبس تسجيل الصحيفة من شأنه ان يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على المقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . (نقض ١٩٧١/٥/٢٧ طعن ٣٦٥ من ٣٦ ق) .

تسجيل المشتري بصحبة دعواه بصحة التعاقد قبل ان يسجل المشتري الثاني من ذات البائع عقده . هذا التسجيل الاخر لا يحول دون الحكم للمدعى بصحة عقده .

٥٢٦ — مؤدى نص المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري ، ان تسجيل صحيفة الدعوى التي يرفعها المشتري على البائع لاثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار ، ثم التأشير بمنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هلبس

تسجيل انصحيفة ، من شأنه أن يجعل حق المشتري حجة على من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . ولما كان الطامع قد سجل صحيفة دعواه قبل تسجيل عقد المشتريين الآخرين الصادر من ذات البائع عن جزء من نفس العقار المبيع له ، فإن الطامع لا يحتاج بهذا التسجيل اللاحق لتاريخ تسجيل الصحيفة ، وبالتالي فلا يحول هذا التسجيل دون أن يحكم له بصحة وإنفاذ عقده حتى إذا أثر بهذا الحكم وفق القانون ، يكون حجة على المشتريين الآخرين . (نقض ١٩٧١/١٢/٢٣ طعن ٥٨ س ٣٧ ق) .

الملكية لا تنتقل من البائع الى المشتري الا بالتسجيل . تصرف البائع بالبائع الى مشتر آخر باثر الى تسجيل عقده . لا يمنع من انتقال الملكية اليه تدليسه او تواطؤه مع البائع .

٥٢٧ — نصت المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ورتبت على عدم الشهر الا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تزول ولا تتغير لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة للغير ، مما يفاده أن الملكية لا تنتقل من البائع الى المشتري الا بالتسجيل ، فإذا لم يسجل المشتري عقد شرائه وتصرف البائع الى شخص آخر سجل عقده خلصت له الملكية بمجرد التسجيل . وإذا جاء نص المادة التاسعة المشار اليه لسوء ينص المادة الاولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ المقابل له . خلوا مما يجيز ابطال الشهر اذا شابه تدليس ، او تواطؤ فلن الملكية — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — تنتقل بالتسجيل ولو نسب الى المشتري الذى باهر بالتسجيل التدليس او التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تماثل مع مالك حقيقى لايشوب سنده ملكيته عيب يبطله . (نقض ١٩٧٠/٤/٧ طعن ٥٩ س ٣٦ ق) .

مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التماثل لا يكفى لاعتبار العقد سجلاً ما لم يصدر حكم بذلك ويؤثر به على هلش تسجيل الصحيفة . الحق الذى بقرره الحكم ينسحب الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى متى تم التمسك به .

٥٢٨ - ان لغاتون رقم ١١٤ لسنة ١٩٢٦ بتنظيم الشهر العقاري؛ يقضى بأن ملكية العقار لا تنتقل من البائع الى المشتري الا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائي بإثبات التعاقد أو بالتكشير بذلك الحكم على هامش تسجيل صحيفة الدعوى اذا كلفت قد سجلت ، وتسجيل الصحيفة يحفظ لرائع الدعوى حقوقه من تاريخ حصوله ، بحيث انه متى حكم له بطلباته فان الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل الصحيفة اذا كان قد تأخر بهذا الحكم طبقا للتقانون دون ان يتأخر بما يصدر من البائع أو ما صدر من مورثه من تصرفات اشهرت بعد هذا التاريخ ، ومفاد ذلك انه لا يكفى لاعتبار العقد مسجلا بتسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤثر به على هامش تسجيل الصحيفة وما لم يحصل هذا التكشير لا يكون للحكم بصحة التعاقد اية حجية بالنسبة لتسجيل العقد . (نقض ١٩٧٠/٤/٢٢ طعن ١٩ من ٣٦ ق) .

قاعدة الاسبقية في تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد . لا مجال لعمالها اذا كان احد المتعدين سوريا سورية مطلقه .

٥٢٩ - لا مجال لامال الاسبقية في تسجيل صيغتي دعوى صحة التعاقد اذا كان احد المتعدين سوريا سورية مطلقه . واذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ان عقد الطامن سوريا سورية مطلقه ، فانه لا يكون ثمة محل للمفاضلة بينه وبين عقد المتدخلين استنادا الى اسبقية تسجيل صحيفة دعوى صحة عقد الطامن . (نقض ١٩٧٠/٥/٢١ طعن ١٥٢ من ٣٦ ق) .

المبرة في المفاضلة بالمهنية التسجيل ان يكون المتصرف واحدا . رفع المشتري دعوى بطلب صحة ونفاذ عقده وتسجيل صيغتها دون طلب صحة ونفاذ البيع الصادر بالامة . تعديل الطلبات بذلك دون تسجيل صحيفة التعديل بعد تسجيل عقد البيع الصادر من البائع الاصلى لمشتري آخر . المفاضلة في هذه الحالة لا تكون الا بين الطلبات المعدلة وبين عقد المشتري الآخر المسجل وهو الافضل .

٥٣٠ - المبرة في المفاضلة بلسبقية التسجيل هي ان يكون المتصرف واحدا . ناذا كان الثابت في الاوراق ان المطعون عليه الاول اشترى قطعة

أرض محل النزاع بمقتد غير مسجل من شخص كان قد اشتراها بدوره من آخرين بمقتد غير مسجل ، ثم أقام المطعون عليه الاول الدعوى بصحة ونفاذ البيع الصادر له من بئاعه وسجل صحيفتها دون أن يطلب الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبئاعه من البائعين الاصليين ، فلما تبين له أن البائعين قد باعوا جزءا من هذه الأرض ، عدل طلباته بأن اضاف اليها طلب الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع الصادر لبئاعه دون أن يسجل صحيفة التعديل ، بينما سجل الطاعنان - المشتريان الاخران - عقد البيع الصادر لهما من البائعين الاصليين ، ومن ثم نقه لا يجوز تطبيق مبدأ الاسبقية في التسجيل بين صحيفة دعوى المطعون عليه الاول وعقد الطاعنين لاختلاف المتصرف في البيعين ، وانما تكون المناضلة بين طلبات المطعون عليه الاول المعدلة التي طلب فيها الحكم بصحة ونفاذ البيع الصادر لبئاعه ، وبين عقد الطاعنين لاتحاد المتصرف في هذه الحالة وهما البائعان الاصليان ، واذا لم يسجل المطعون عليه الاول صحيفة التعديل في حين أن الطاعنين قد سجلا عقدهما نقضها بفضلان عليه . (نقض ١٩٧٠/٦/٢٥ طعن ٥٧١ من ٢٥ ق) .

انسحاب اثر الحكم بعد التأسيس بخطوئه الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا يترتب عليه انتقال الملكية قبل التأسيس بالحكم .

٥٢١ - لا يترتب على التسجيل اثره الا من تاريخ تسجيل العقد او الحكم الذي من شأنه انشاء حق الملكية او أى حق عينى آخر على عقار لو نقله . وإن القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بالشهر العقارى اذ اجاز بنص الفقرة الثانية من المادة ١٥ تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق مبنية عقارية ورتب على التأسيس بنطوق الحكم الصادر فيها طبق القانون ، انسحاب اثر الحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (م ١٧) انما قصد حماية اصحاب هذه الدعاوى قبل من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحائفها ولم تنص أن يترتب على مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأسيس بالحكم الذى يقرر حق الدعى فيها . (نقض ١٩٦٩/١/٩ طعن ٥٢٧ من ٢٤ ق) .

احتجاج المدعى في دعوى صحة التمسك بالحكم الذى يصدر لصحته ضد من آل اليه حق عيني على العقار المبيع من المدعى عليه (البائع) واعلان الغير به ، يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم على هاشم تسجيل صحيفة الدعوى ، كما يتحقق بشهر الحكم شهرا كاملا .

٥٢٢ — مؤدى نصوص المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ان المشرع قد رسم للمدعى في دعوى صحة التمسك طريقا يمكنه من التمسك بالحكم الذى يصدر لصالحه ضد من آل اليه الحق من البائع المدعى عليه واعلام الغير بالاضطرار التى يتعرضون لها عند التمسك بشئ العقار موضوع الدعوى واذا كان هذا الاعلام يتحقق بالتأشير بمنطوق الحكم وحده ، فانه من باب اولى يتحقق بشهر الحكم كاملا اذ ان هذا الشهر يتضمن كل بيانات التسجيل الهاشمي ويزيد عليه . ومتى تقرر ذلك فان اثر تسجيل الحكم من حيث الاحتجاج على من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار يرتد الى تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التمسك . (نقض ١٩٦٩/١/٣٠ طعن ٥١٥ س ٢٤ ق) .

عدم اشتراط تسجيل السبب الصحيح في ظل القانون المدنى القديم
لا يمكن احتجاج واضع اليد به على المالك الحقيقي لانفاة التملك بالتقادم الخمسى . المالك الحقيقي لا يعتبر غيرا بالمعنى المفهوم لهذا اللفظ في باب تسجيل العقود الناقلة للملكية . لا يزال عقد البيع في ظل قانون التسجيل سنة ١٩٢٢ من العقود الرضائية ، للتسجيل ليس ركنا ضروريا في وجوده القانونى .

٥٢٣ — جرى قضاء هذه المحكمة في ظل القانون المدنى القديم على انه لا يشترط تسجيل السبب الصحيح لا يمكن احتجاج واضع اليد به على المالك الحقيقي لانفاة التملك بالتقادم الخمسى ذلك ان المالك الحقيقي لا يمكن اعتباره غيرا بالمعنى المفهوم لهذا اللفظ في باب تسجيل العقود الناقلة للملكية ، ولم يأت قانون التسجيل الصادر في ١٩٢٢/٦/٢٦ بما يخالف هذا المبدأ فلا يزال عقد البيع معتبرا فيه من العقود الرضائية التى تتم بالإيجاب والقبول ولا يزال تسجيله غير معتبر ركنا ضروريا في وجوده القانونى .
ولان قانون التسجيل قانون خاص بالحكم انتقال الملكية العقارية بالمعتود

قلته لم يبلغ من احكام القانون المدني الا ما كان من مواده خلاصا يفلت ونيس
 منها لحكم اكتساب الملكية بمضى الدة . هذا علاوة على ان العقد للذى
 يحتج به لاكتساب الملكية بالتقادم الضمى باعتباره سببا صحيحا لا يتيسر
 ملكا حتى اذا سجل لأنه صادر من غير ملك فرضا ولأن للعقد لا يتقبل
 للمشتري اكثر من حقوق بلعه . (نقض ١٩٦٧/١٠/٢٤ طعن ١٠١ م
 ٢٣ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ثم التفسير بنطوق الحكم بصحة
التعاقد على هاشم التسجيل : يجعل حق المشتري حجة على كل من
 ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى .
 تسجيل المشتري صحيفة دعواه قبل ان يسجل المشتري التقي من ذات
 البائع عقده . هذا التسجيل الاخر لا تنقل به الملكية بالنسبة للمشتري
 الاول الذى سجل صحيفة دعواه ولا يحول دون الحكم فيها بصحة عقده .
 ٥٣٤ م - ملد نمى المادتين ١٥ ، ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة
 ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ان تسجيل صحيفة الدعوى التى
 يرغمها المشتري على البائع باثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع
 عقار ثم التفسير بنطوق الحكم الصادر بصحة التعاقد على هاشم تسجيل
 الصحيفة من شأنه ان يجعل حق المشتري حجة على كل من ترتبت له حقوق
 مبنية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى . ماذا كان
 الطاعن ضدها قد سجلا صحيفة دعواها (صحة التعاقد) قبل ان يسجل
 الطاعن (مشترا ثان) عقده الصادر اليه من ذات البائع فانهما لا يحتاجان بهذا
 التسجيل ولا تنقل به الملكية الى الطاعن بالنسبة اليهما وعلى ذلك فلا يحول
 هذا التسجيل دون ان يحكم لهما بصحة وتفاذعهما العرفى حتى اذا اشر
 بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعن . (نقض ١٩٦٧/١٠/١٩
 طعن ٢٠٦ م ٢٤ ق) .

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرغمها المشتري بحدث اثره
بالنسبة لبيع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل
تلك الصحيفة سواء كانوا خصوصا في هذه الدعوى او ظلوا بعيدين عنها .
 ٥٣٥ م - تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى يرغمها المشتري

على البائع — على ما قضت به المادة ١٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ — يحدث أثره بالنسبة لجميع من ترتبت لهم على العقار المبيع حقوق عينية بعد تسجيل تلك الصحيفة : سواء كانوا خصوما في تلك الدعوى التي سجلت صحيفةها أو ظلوا بعيدين عنها . (نقض ١٩٧٧/١٠/١٩ طعن)

انتقال الملكية بتسجيل العقد أو الحكم . عدم انتقالها بتسجيل صحيفة الدعوى .

٥٣٦ — الممول عليه في نقل الملكية ليس بالاسبقية في تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، وإنما هو بتسجيل الحكم أو العقد . (نقض ١٩٦٦/١١/١ طعن ٥٧ س ٣٢ ق) .

انتقال الملكية المشتري من تاريخ تسجيل حكم صحة التعاقد . هذه الملكية لا تسقط أبدا عن المالك .

٥٣٧ — متى انتقلت الملكية من البائع الى ورثة المشتري من تاريخ الحكم الصادر لصالحهم بصحة وتلقا عقد البيع فان هذه الملكية لا تسقط أبدا عن المالك ، كما ان دعوى الاستحقاق التي تحبها لا يرد عليها التقادم المستط والمالك ان يرفعها ضد أى شخص لاسترداد ملكيته مهما طال عهد انقطاع صلته بهذا المالك . وينبنى على ذلك انه اذا طالب المشتري — الذى انتقلت اليه ملكية المبيع — البائع باسترداد المبيع . فلا يجوز دفع هذه الدعوى بالتقادم لضى أكثر من خمسة عشر سنة دون المطالبة بالملكية . (نقض ١٩٦٣/٢/٢٨ طعن ٢٨ س ٢٨ ق) .

عدم انتقال ملكية العقار المبيع فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل . المشتري الذى لم يسجل عقده لا يستطيع ان ينقل الملكية لمن اشترى منه . تسجيل عقد البيع الصادر من المالك الاصلى شرط لازم لانتقال الملكية من المشتري الى المشتري منه .

٥٣٨ — حق ملكية العقار لا ينتقل فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل ، فلا تنتقل الملكية لمشتري لم يسجل عقد البيع الصادر اليه ، ومن ثم لا يكون لهذا المشتري ان ينقل الملكية لمن اشترى منه لأنها

لا تؤول اليه هو الا بتسجيل عقده . ونذلك فقد اورد المشرع بالمادة ٢٣ من قانون الشهر العقاري نصا يقضى بأنه لا يقبل فيما يتعلق بالثبوتات اصل الملكية او الحق المينى الا المحررات التى سبق شهرها . فلذا توصل المشتري الى تسجيل عقده او تسجيل الحكم الصادر بصحته ونفاذه رغما من أن سند البائع له لم يكن قد شهر فانه لا يكون من شأن التسجيل على هذه الصورة اعتبار المشتري مالكا اذ من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما هو للبائع له الذى لم تنتقل اليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده . (نقض ١٩٦٥/١/٢١ طعن ١٠٧ س ٣٠ ق ٢٨/١٠/١٩٧٥ طعن ١٨٧ س ٤١ ق ١٨/١١/١٩٨٠ طعن ٣١٧ س ٤٧ ق ١) .

مدي تمثيل البائع للمشتري

الحكم الذى يصدر ضد البائع فيما يقوم على التعار المبيع من نزاع حجة على المشتري الذى سجل عقده بعد صدور الحكم او بعد تسجيل صحيفة الدعوى . المشتري خلف خالص البائع . اعتبار المشتري ممثلا في شخص البائع له في الدعوى التى لم يمثل فيها المشتري . هذا الحكم لايجاز به المشتري في دعواه بالملكية اذ استند فيها الى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ولا يقطع هذا التقادم .

٥٣٩ — لأن كان الحكم الذى يصدر ضد البائع فيما يقوم على التعار المبيع من نزاع يعتبر حجة على المشتري الذى سجل عقد شرائه بعد صدور الحكم او بعد تسجيل صحيفة الدعوى التى صدر فيها هذا الحكم ، وذلك على اساس أن المشتري يعتبر ممثلا في شخص البائع له في تلك الدعوى المقامة ضده وانه خلف خالص له ، الا أن البائع لا يعتبر ممثلا للمشتري في الدعوى التى لم يكن ممثلا فيها بشخصه وترفع على البائع بشأن ملكية التعار موضوع البيع ولو تناولت العقد المبرم بينهما طالما أن المشتري يستند في ملكيته الى وضع يده المدة الطويلة المكسبة للملكية ذلك انه متى توافرت في وضع اليد شرائطه القانونية فانه يعد سببا يكفى بذاته لكسب الملكية مستقلا عن عقد البيع ولو تم فلا ينتطع هذا التقادم المكسب بالحكم الصادر في تلك الدعوى . (نقض ١٩٦٩/١٢/١٦ طعن ١٦٢ س ٣٥ ق ١) .

الفصل الرابع . بعض أنواع البيع

القرع الاول : البيع بالعريون .

عدم جواز التمسك أمام محكمة النقض بدفاع لم يسبق ايدائه أمام محكمة الموضوع . مثال .

٥٤٠ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة انه لا يجوز التمسك أمام محكمة النقض بدفاع لم يسبق ايدائه أمام محكمة الموضوع ، واذا كان الثابت ان الطاعن لم يسبق له ان اثار دفاعه المؤسس على أن محاليه لم يكن وكبلا حين وجه خطبا الى المطعون ضدهم أمام محكمة الموضوع ، فله لا يجوز له التمسك بهذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٨١/١١/٢٦ طمن ١٣٩٣ من ٤٨ ق) .

النفي بأن الحكم موضوع الاعتراض هو بيع بالعريون . عدم جواز التحدى به لأول مرة أمام محكمة النقض .

٥٤١ — اذ كان الطاعن لم يتمسك أمام محكمة الموضوع بلن العتد موضوع الدعوى هو بيع بالعريون فله لا يقبل التحدى بهذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٧٨/٤/١٨ طمن ٦٦٣ من ٤٤ ق) .

دلالة دفع العريون . المرجع في بيئتها لما تستقر عليه نية المتعلقين واعطاء للعريون حكمه القانوني .

٥٤٢ — النص في الفقرة الاولى من المادة ١٠٣ من القانون المدني على ان « دفع العريون وقت ابرام العقد يفيد لن لكل من المتعلقين الحق في العتول عنه الا اذا قضى الاتفاق بغير ذلك » يدل على انه وان كان لدفع العريون دلالة العتول ، الا أن شروط التعاقد قد تقضى بغير ذلك والمرجع في بيان هذه الدلالة هو بما تستقر عليه نية المتعلقين واعطاء العريون حكمه القانوني ، واذا كان الحكم المطعون فيه بعد ان اورد نص البندين .. ، .. من عقد البيع — وقد جاء صريحا في أن ما دفعه المشتريان هو «عريون» — والذي ينص أولهما على موعد محدد للتوقيع على العقد النهائي ويتضمن الثاني الشرط الفاسخ الصريح انتهى الى أن نية المتعلقين استقرت على أن يكون العقد باتا — وهو استخلاص موضوعي مسلخ — ثم رتب الحكم

على ذلك رفض دفاع الطاعنين البائعين بأن لهما الحق في خيار المدول فانه لا يكون قد خالف القانون أو اخطأ في تطبيقه . (نقض ١٩٧٥/٢/٢٣ من ٢٨٦ س ٢٨ ق ، طعن ٥ س ٢٩ ق) .

سلوك طريق استصدار أمر الإداء . شرطه . طبق الدعوى رد ضعف العربون للوارد في الاتفاق . سلوكه طريق الدعوى المادية . لا خطأ . حلة ذلك .

٥٤٣ — تشترط المادة ٨٥١ من قانون المرافعات السابق معدلة بالقانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٦٢ والتي رفعت الدعوى وقت سرياتها لسلوك طريق استصدار أمر الإداء ، أن يكون الدين المطلوب به مبلغا من النقود ثابتا بالكتابة ومعين المقدار وحال الإداء ، ومقتضى ذلك أن هذا الطريق لا يتبع إلا إذا كان كل مطلوب الدائن هو دين تتوافر فيه شروط استصدار الأمر لما إذا كان بعض ما يطلب به مما لا تتوافر فيه هذه الشروط فإن سبيله في المطالبة يكون هو الطريق المادي لرفع الدعوى ، ولا يجوز له في هذه الحالة أن يلجأ الى طريق استصدار أمر الإداء ، لأنه استثناء من القواعد العامة في رفع الدعوى لا يجوز التوسع فيه . ولما كان الثابت أن مورث المضمون عليهم التسعة الأول قد أقام دعواه للمطالبة بمبلغ ١١٠٠ ج تليسا على أن المضمون عليه الماثر ومورث الطاعنين لم ينفذ صفقة البيع المتفق عليها وأن من حقه المطالبة بضعف العربون الوارد في الاتفاق المبرم بينه وبينها ، فإن ما يطلب به لا يكون كله ثابتا في هذه الورقة ولا تكون المطالبة به إلا بطريق الدعوى المادية وأذ رفع دعواه بالطريق المادي فانهما تكون قد رفعت بالطريق القانوني . (نقض ١٩٧٥/١٢/٩ طعن ٦٧٤ س ٤٠ ق) .

دفع العربون وقت إبرام العقد . دلالته . جواز المدول عن البيع إلا إذا اتفق على خلاف ذلك .

٥٤٤ — مقتضى نص المادة ١٠٢ من القانون المدني ، أن دفع العربون وقت إبرام العقد ، يدل على جواز المدول عن البيع ، إلا إذا اتفق الطرفان صراحة أو ضمنا على أن دفع العربون قصد به تأكيد العقد ، فيعتبر المدفوع تنفيذا له وجزءا من الثمن . (نقض ١٩٧٠/٢/٢٦ طعن ٥٥٦ س ٢٥ ق) .

نية المالكين وحدها هي الخاط لاعطاء المربون حكمه للقانونى .
 ٥٤٥ - المربون هو ما يقدمه لحد المالكين الى الآخر عند انشاء
 المقد ، وقد يريد المالكان بالاتفاق عليه ان يجعلا مقدها جبرها بينهما على
 وجه نهائى وقد يريدان ان يجعلا لكل منهما الحق فى امضاء المقد او نقضه
 ونية المالكين هي وحدها التى يجب التحويل عليها فى اعطاء المربون
 حكمه القانونى . (نقض ١٩٧٠/٤/٢٠ طعن ٦ س ٢٦ ق) .

**لمبتظهر محكمة الموضوع لاسباب سائلة نية المتماثلين فيما اذا كان
 المبلغ المدفوع هو جزء من الثمن الذى اتفق به البيع بقا ام انه عربون فى
 بيع مصحوب بخيار العنول . موضوعى .**

٥٤٦ - لمحكمة الموضوع ان تستظهر نية المتماثلين من ظروف
 الدعوى ووقائعها ومن نصوص المقد لتبين ما اذا كان المبلغ المدفوع هو
 بعض الثمن الذى اتفق به البيع بقا ام انه عربون فى بيع مصحوب بخيار
 العنول اذ ان ذلك مما يدخل فى سلطتها الموضوعية متى كان ذلك مقابلا على
 اسباب سائلة . (نقض ١٩٥٦/٢/٢٢ طعن ٣٠٧ س ٢٢ ق) .

**عقد بيع نص فيه صراحة على دفع المربون وتعدد مقداره وحالات
 استرداده او الاحتفاظ به وتحديد موعد وفاء باقى الثمن وشرط استحقاقه .
 تكييفه بأنه بيع بالمربون صحيح فى القانون . لا يغير من ذلك اشتغال العقد
 على اعتباره انه « نافذ المفعول » اذ لا تعنى هذه العبارة اكثر من نفاذ
 للمقد بشروطه .**

٥٤٧ - متى قد نص فى عقد البيع صراحة على ان المشتري دفع
 عربونا وحدد مقداره والحالة التى تبين للمشتري استرداده وتلك التى
 تبين للبائع الاحتفاظ به كما حدد فى العقد موعد الوفاء بباقى الثمن وشرط
 استحقاقه فلن تكييف محكمة الموضوع لهذا العقد بأنه بيع بالمربون يحوى
 خيار العنول هو تكييف سليم ، ولا يعيب الحكم عدم تعرضه للمبادرة التى
 ختم بها العقد من انه « عقد بيع نافذ المفعول » مادامت هذه العبارة لا تمنى
 اكثر من نفاذ المقد بشروطه ومن بينها ان حق المشتري فى الحصول عن العقد
 لا يسقط الا عند تمام الواقعة التى حددها الطرفان لانتهاء خيار العنول .
 (نقض ١٩٥٦/٤/٥ طعن ٣٢٧ س ٢٢ ق) .

حكم البيع بالعريون - بحكمة الموضوع استخلاص أن البيع ليس
بيعا بالعريون وإن المبلغ الذى سواه للمتاعدين عربونا هو قيمة التعويض
المستحق عند الفسخ على أن يكون استخلاصها سابقا .

٥٤٨ - العريون هو ما يقبضه أحد المتاعدين إلى الآخر عند انشاء العقد ، وقد يبريد المتاعدان بالاتفاق عليه أن يجعل أحدهما مبرا بينهما على وجه نهائى ، وقد يبردان أن يجعل لكل منهما الحق فى انشاء العقد أو نقضه . ونية المتاعدين هى وحدها التى يجب التعويل عليها فى إعطاء العريون حكمه القانونى . وعلى ذلك فلماذا استخلص الحكم من نصوص العقد أن نية عقديه انعقدت على تلمه ، وإن المبلغ الذى وصف فيه بأنه عريون ما هو فى الواقع إلا قيمة التعويض الذى اتفقا على استحقاقه عند الفسخ المسبب عن تقصير أحد المتاعدين فى الوفاء بما التزم به ، وكان ما استظهرته محكمة الموضوع من نية المتاعدين على هذا النحو تفسيرا للعقد تحطه عباراته ، فذلك يدخل فى سلطاتها التقديرية التى لا تخضع فيها لرقابة محكمة النقض . (نقض ١٩٤٦/٢/٢١ طعن ٦٢ س ١٥ ق) .

حق محكمة الموضوع فى استخلاص أن البيع بات وليس بيعا بالعريون
على أن يكون استخلاصها سابقا .

٥٤٩ - إذا كانت المحكمة قد انتهت فى حكمها إلى القول بأن المتاعدين قد تصدا بالعقد العرفى المحرر بينهما أن يكون البيع باتا خاليا من خيار الفسخ ، مستخلصة ذلك مما لاحظته من أن العقد ظو من ذكر عربون ، ومما هو ثابت به من أن كل ما دفعه المشتري ، سواء أكان للبايع أم لداثنيه المسجلين على العقار المبيع ، إنما هو من الثمن المتفق عليه لا مجرد عربون يضيع عند اختيار الفسخ ، ومن أن المتاعدين اكدا نيتها هذه بتصرفاتهما التالية للعقد بما جاء فى الإقرار الصادر من البايع من قوله « حيث أنى بعتم .. ولم يوقع على العقد النهائى فى ... فقرر بهذا نفاذ هذا البيع نهائيا بين الطرفين مع استعداى للتوقيع النهائى بالبيع أمام أية جهة قضائية . الخ » ، فإن ما استخلصته من ذلك تصوغه المقدمات التى بنى عليها الحكم ، ولا يتجافى مع ما جاء فى ذلك العقد من أنه إذا عدل أحد الطرفين عن اتسام العقد وتنفيذه كان ملزما بدفع مبلغ كذا بدون تنبيه ولا انذار . (نقض ١٩٤٤/٤/٢٠ طعن ٨٨ س ١٣ ق) .

حق محكمة الموضوع في استجلاء نية العائدين واعتبار البيع بائنا ناجزا بشرط جزائي لا بيما بالعميون أو مطلقا على شرط فاسخ .

٥٥ - استظهار نية العائدين من ظروف الدعوى ووقائهما مما يدخل في سلطة قاضي الموضوع ، ولا رقابة لمحكمة النقض عليه فيه . فله أن يستخلص من نص عقد البيع ومن ظروف الدعوى وأحوالها أن العائدين قصدوا به أن يكون البيع بيما ثلما منجزا بشرط جزائي . ولم يقصدا أن يكون بيما بعريون أو بيما مطلقا على شرط فاسخ . (نقض ١٩٣٣/١/٥ طعن ٢٨ ، ٥٣ ، ٥٤ ق ٢) .

عدم بيان حكم المبلغ المدفوع من المشتري وهل هو عربون أو جزء من الثمن والقضاء به للبائع بمجرد نقض الصفقة دون الاعتداد بدفع المشتري من أنه نقض الصفقة لسبب خفي فإن الحكم يعتبر قاصرا .

٥٥١ - إذا كانت المحكمة لم تبين في أسباب حكمها في خصوص المبلغ المدفوع للبائع بموجب عقد البيع أن كان عربونا فينفذه المشتري كحدية بتحلل بها عند نكوله من اتمام ما اتفق عليه مع البائع أم أنه كان جزءا من الثمن لا يحكم به للبائع كتمويض إلا متى ثبت خطأ المشتري وحلق ضرر بالبائع ، بل قررت أن المشتري قد فقد المبلغ الذي دفعه نتيجة تقصيره في اتمام العقد سواء اعتبر المبلغ المدفوع عربونا أم جزءا من الثمن دون أن تحصن دفاع المشتري ومؤداه أن عدوله عن اتمام الصفقة كان بسبب عيب خفي في المنزل المباع سلم له به البائع وبسببه اتفق وإياه على التفاسخ يعرض المنزل على مشتر آخر ، وكان هذا الدفاع جوهريا يتغير به وجه الرأي في الدعوى فاته كان لزاما على المحكمة أن تعرض له وتصل فيه بتبين ما إذا كان المبلغ المدفوع من المشتري هو في حقيقته عربون أم جزء من الثمن لاختلاف الحكم في الحالتين وإذا لم تقبل يكون حكمها قد شل به تصور يبطله ويستوجب نقضه . (نقض ١٩٥٣/٢/١٢ طعن ٢١) س ٢١ ق ٢ .

عدم ما اعتبر المبلغ المدفوع من المشتري لصفقة من الذهب عربونا دون بيان الأسباب يعتبر قصورا .

٥٥٢ — إذا طالب المدمى المدعى عليه بتعويض عن منفعة من الجزية
الذهب يقول انه عقدها معه ثم تكل المدعى عليه من اتيلها مع دفعه مريونا
فيها ، فرد المدعى عليه بأنه يفرض عقد هذه الصفقة بالشروط التي ادعاها
المدعى فان دفع المريون منه يفيد خيول نقض البيع من جانبه فلا يلزم عند
نكوله بكثير من المريون الذي دفعه وقدم شهادة من بعض تجار الذهب
تؤيد هذا الدفعا ، فرد الحكم على قوله هذا بأنه غير صحيح لأن التعليل
في الذهب كالتعليل بالمتود في القطن لا يعتبر المريون المنفوع فيه
كالمريون في بيع الاشياء المعينة بل هو مبلغ يدفع سلفا من لحد الفريقين
لتغطية الحساب عند تقلب الاسعار ، وذلك دون أن يبين سنده في هذا
القرار فانه يكون حكما قاصرا تصورا يستوجب نقضه . (نقض
١٩٥١/١٢/٢٧ م ١٢٨ من ١٩ ق ١) .

الفرع الثاني : البيع الوفاي :

بطلان بيع الوفاء . م ٤٦٥ مدني . شرطه . احتفاظ البائع بحق
استرداد المبيع خلال مدة معينة . ادراج هذا الشرط في ذات عقد البيع .
غير لازم . جواز اثباته في ورقة لاحقة متى توافرت المعاصرة الذهنية التي
تربطه بالبيع . استظهار الحكم شرط المعاصرة الذهنية بين البيع وحق
الارتجاع في الاسترداد . من مسائل القانون . خصوصه لرقابة محكمة النقض .

٥٥٣ — مفاد نص المادة ٤٦٥ من القانون المدني انه يشترط في بيع
الوفاء الذي يبطله القانون أن تتجه ارادة الطرفين وقت ابرام العقد الى
احتفاظ البائع بحق استرداد المبيع خلال مدة معينة ولا يلزم أن يدرج هذا
الشرط في ذات عقد البيع بل يجوز اثباته في ورقة لاحقة بشرط توافر
المعاصرة الذهنية التي تربطه بالبيع . واستظهار شرط المعاصرة الذهنية
بين البيع وحق الارتجاع في الاسترداد يعتبر من مسائل القانون التي تخضع
لرقابة محكمة النقض . واذ كان الناتج من الحكم المطعون فيه أن عقد
البيع سند الدعوى تاريخه ... وكنت الورقة التي استند اليها الحكم
في اثبات شرط الاسترداد مؤرخة — في تاريخ لاحق — وكان الحكم قد اتزل
احكام بيع الوفاء على عقد المبيع استنادا الى تلك الورقة ورغم صدورهما في
تاريخ لاحق على العقد دون أن يعنى باستظهار شرط المعاصرة الذهنية التي

تزيطها بالمقد لو يتكف من المصفر الذى استقى منه هذه المعصرة فانه يكون مشوبا بالقصور والخطا في تطبيق القانون . (نقض ١٩٧٦/٢/١٥ طعن ٥٠٩ من ٤٢ ق ١) .

بطلان بيع لفناء بطلانا مطلقا . سقوط دعوى البطلان المطلق بضى سنة من وقت العقد . م ٤٤١ بضى .

٥٥٤ - متى كانت الطاعة قد اقبلت دعواها بالبطلان فليس على أن عقد البيع الصادر من مورثها الى المضمون عليه هو في حقيقته عقد بيع وفاء وانه يطل بطلانا مطلقا عملا بنص المادة ٤٦٥ من القانون المدنى . وتمسك المضمون عليه امام محكمة الاستئناف بتقادم هذه الدعوى بضى لكثير من خمس عشرة سنة من تاريخ العقد ، واذا كان القانون المدنى القائم قد استحدث في الفقرة الثانية من المادة ١٤١ منه النص على سقوط دعوى البطلان المطلق بضى هذه المدة بعد صدور العقد البطل ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المضمون فيه قد اتم قضاءه في الدعوى على هذا الاساس فان التزم عليه - بأن البطلان المطلق لا يرد عليه التقادم - يكون في غير محله . (نقض ١٩٧٥/١١/٢٥ طعن ١٣٦ من ٤١ ق ١) .

للاصورية النسبية للتبليسية التى تقوم على اخفاء رهن وراء البيع تعد تحيلا على القانون . اثرها . بطلان البيع . جواز اثباتها بكافة الطرق فيما بين المتنازعين .

٥٥٥ - الصورية النسبية التبليسية التى تقوم على اخفاء رهن وراء البيع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - تعد تحيلا على القانون ، بما يترتب عليه بطلان البيع ، وللمتأكد أن يثبت بكافة الطرق ومنها البيئة والقرائن أن العقد لم يكن بيما وانما هو على خلاف نصوصه يخفى رهنا . (نقض ١٩٧١/٤/٢٧ طعن ٣٩٧ من ٣٦ ق ١) .

بطلان البيع الوفاى الذى يستر رهنا . اساسه عدم المشروعية . لا تلحقه الاجرة .

٥٥٦ - اساس بطلان البيع الوفاى الذى يستر رهنا هو أنه غير مشروع ومن ثم فلا تلحقه الاجرة . (نقض ١٩٦٩/١/٢٣ طعن ٢٨٥ من ٣٤ ق ١) .

صدور حكم نهائى ببطالان عقد البيع الوفاى لاخفائه رهنا . بطلان
مطلق لا تلحقه الاجارة . عدم الاعتداد بالتنازل عن الطمن فى هذا المقعد .
هذا التنازل يتضمن اجارة لمقد باطل بطلانا مطلقا .

٥٧٥ - التنازل عن الطمن فى مامية عقد البيع الوفاى لا يقبل بعد
صدور حكم نهائى بطلانه لاخفائه رهنا كما ان هذا التنازل يتضمن اجارة
لمقد باطل بطلانا مطلقا فلا يستد به لان المقد الباطل بطلانا مطلقا لا تلحقه
الاجارة لانه معدوم . (نقض ١٩٦٧/٤/٢٧ طمن ٥٨ س ٢٤ ق) .

عدم تصحيح الصلح لبيع الوفاء الاى وقع بطلانا طبقا للمادة ٢٦٥ من
القانون المدنى .

٥٥٨ - النص فى عقد الصلح على اعتبار بيع الوفاء نهائيا لا رجوع
فيه ، لا يعنى ان يكون مجرد نزول من جانب البائع عن شرط الاسترداد
الموافق عليه عند التماقد فهو لا يصحح البيع الذى وقع بطلانا طبقا للمادة
٢٦٥ من القانون المدنى . (نقض ١٩٧٠/٥/٢٨ طمن ١٧٠ س ٣٦ ق) .

عقد البيع الذى يخفى رهنا . بيع وفاء . بطلانه

٥٥٩ - عقد البيع الذى يخفى رهنا ويستطيع البائع فيه استرداد
المبيع اذا هو رد الثمن الى المشتري انما هو صورة من بيع الوفاء الذى
حظره المشرع بالنص على بطلانه فى المادة ٢٦٥ من القانون المدنى . (نقض
١٩٦٦/١٢/٦ طمن ٢٠٤ س ٢٢ ق) .

القضاء ببطالان عقد البيع على اساس انه عقد بيع وفاء يستتر رهنا .
بطلانه بطلانا مطلقا لا ينتقل صحيحا مهما طال الزمن وام يكن لتقديم اثره
فيه فى ظل القانون المدنى الملقى . النص فى المادة ١٤١ منقضى قائم على
سقوط دعوى البطلان المطلق بضى ١٥ سنة من وقت العقد . حكم
مستحدث . سريته من ١٥/١٠/١٩٤٩ على المقعد الهائلة التى ابرمت فى
ظل القانون الملقى . بدد مدة التقديم بالنسبة لدعاوى بطلان هذه العقود
من هذا التاريخ وليس من تاريخ ابرامها .

٥٦٠ - متى كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ان عقد البيع
المتنازع فيه هو فى حقيقته عقد بيع وفاء يستتر رهنا فلان هذا العقد يكون

باطلاً بطلاناً مطلقاً. ولقد كان حكم القانون في ظل التشريع الملقى في شأن مثل هذا العقد - أنه لا يتطلب صحيحاً مهما طال الزمن . ومن ثم لا يكون للتقادم أثر فيه وللمسحب التسلل دائماً أبداً رفع الدعوى أو الدفع ببطلانه . أما نصل المادة ٢٤١ من القانون المدني القائم الذي يقضى بسقوط دعوى البطلان المطلق بمضي خمس عشرة سنة من وقت العقد فإنه نص مستحدث منشئاً لحكم جديد لم يكن مقرراً في ظل القانون الملقى ، ومن ثم فإن هذا التقادم لا يسرى إلا من تاريخ العمل بالقانون المدني القائم وليس معنى هذا أن التقادم لا يسرى على العقود الباطلة التي أبرمت في ظل القانون الملقى وإنما هو يسرى عليها ولكن تبدأ مدة التقادم بالنسبة للدعوى البطلان الخاسية بهذه العقود من تاريخ العمل بالقانون أي من ١٥/١٠/١٩٤٩ وليس من تاريخ إبرامها . (نقض ١٩٦٤/١٢/٢ طعن ٢٠ س ٢٠ ق) .

بيع ملك الغير

بيع ملك الغير - طلب إبطاله مقرر بمصلحة المشتري . مطالبته البائع - رغم عدمه - بتنفيذ التزاماته . اجازة منه للعقد - أثر ذلك .

بطلان بيع ملك الغير - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - مقرر بمصلحة المشتري ، وله دون غيره أن يطلب إبطال العقد ، كما له أن يجيزه ، وإذا طالب البائع بتنفيذ التزاماته بعد هذا اجازة منه للعقد ، ولما كان البائع رغم عليه بعدم ملكية المظعون عليهم ومورثهم بن قبليهم لقطاع الأرض الثانية طلب رفض دعوى فبيع العقد بالنسبة لهذه الأرض . فيكون قد أجاز العقد ويحق مطالبته بتنفيذ التزاماته الناشئة عنه . (نقض ١٩٨٢/٤/٢٠ طعن ١٩٧٢ س ٤٩ ق) .

طلب إبطال بيع ملك الغير - جاز للمشتري دون البائع - الملك الحقيقي وكيه التمسك بعدم نفاذ هذا التصرف في حقه أن كان العقد قد سجل . حقه في حالة عدم تسجيله في طلب تطرد المشتري من العقار مع التزامه بالإرجاع .

بطلان بيع ملك الغير - جاز للمشتري طلب إبطال بيع ملك الغير إلا للمشتري دون البائع له إلا أن الملك الحقيقي وكيه أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف في حقه أصلاً إذا كان العقد قد سجل أما إذا كانت الملكية لازالت باتية

للمالك الحقيقي لعدم تسجيل عقد البيع فاقه يكتبه ان يطلب طرد المشتري من غيره لأن يده تكون غير مستعدة الى تصرف نافذ في مواجهته ، وإن يطلب الربيع عن المدة التي وضع المشتري فيها يده على ملك غير البائع له . اذ كان ذلك ، وكان هذا هو عين ما طلبه الطاعنون في الدعوى فلن الحكم المطعون فيه اذ رفض طلباتهم على اساس انه كان يتعين عليهم ان يطلبوا الحكم باسترداد المقار اولا دون ان يتصدى لبحث عناصر دعواهم وما اذا كانت ملكيتهم للمقدّر المطلب بطرد المطعون ضده منه وبريمه ثلثة من عدمه فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون وشابه قصور في التسييب . (نقض ١٢٧٩/١/٢٤ طعن ١٨ من ٢٦ ق) .

بيع ملك الغير . المشتري طلب ابطال البيع . يجوز بطله تسخ العقد لاخلال البائع بقرانه بنقل الملكية .

— لن اجازت المادة ٤٦٦ من القانون المدني للمشتري في حالة بيع ملك الغير ان يطلب ابطال هذا البيع الا انها لم تمنحه من المطالبة بنسخ العقد على اساس ان البائع قد اخل بالقرانه بتقل الملكية . (نقض ١٢٧٧/١/١١ ماضي ٢٥٦ من ٤٢ ق) .

بيع ملك الغير . نطلب ابطال العقد لهذا السبب . التعريف
للبيع للمدعى هو اطلب عدم سريان العقد في حقه بم ٤٦٦ يعني : لا يعد هذا اطلب ابطالاً جديداً في الاستئناف .

— تنص المادة ٤٦٦ من القانون المدني في فقرتها الاولى على انه « اذا باع شخص شيئا معنا بالذات وهو لا يملكه جاز للمشتري ان يطلب ابطال العقد » كما تنقضي الفترة الثانية بمضم سريان هذا البيع في حق المالك للعين المبيعة ، واذا كان الطاعن قد اقام دعواه انام محكمة لول درجة طالبا الحكم بابطال عقد البيع الصادر من المطعون عليه الاول الى المطعون عليهما الثاني والثالث استنادا الى ان الاطيان المبيعة ملك للطاعن دون البائع وتبنيك الطاعن في صحيفة دعواه ينص المادة المذكورة بفقرتها ، فلن التكييف القانوني السليم للدعوى هو انها اتيت بطلب الحكم بمضم سريان العقد محل النزاع في حق الطاعن ، واذا كيف الحكم المطعون فيه

الدعوى بأنها دعوى إبطال عقد البيع. ونخصه إلى طلب عدم سريان البيع بالنسبة للطاعين هو طلب جديد لا يقبل في الاستئناف لعدم تقديمه إلى محكمة الدرجة الأولى فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . بتقرير ١٠/١١/١٧٧ ! طعن ١٢٠ من ٢٩ ق) .

تسجيل عقد البيع لا ينقل الملكية إلى المشتري إلا إذا كان البائع ممتلكا لما باعه . بيع ملك الغير قبل الإبطال لمصلحة المشتري وحده ولا يسرى في حق الملك الحقيقي إلا إذا أقره في أي وقت شاء . صحة العقد في حق المشتري بهذا الإقرار لو بملوكة ملكية المبيع المقتنع بعد العقد .

— لأن كان صحيحا أن تسجيل عقد البيع لا ينقل الملكية إلى المشتري إلا إذا كان البائع ممتلكا لما باعه إلا أن بيع ملك الغير قبل الإبطال لمصلحة المشتري وحده ولا يسرى في حق الملك الحقيقي ولهذا الملك أن يقر البيع في أي وقت فيسرى عندئذ في حقه ويتطلب صحيحا في حق المشتري . كما يتطلب العقد صحيحا في حق المشتري إذا ألت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد . فإذا كان الطاعنون — ورثة المشتري في عقد بيع ملك الغير — قد طلبوا ثبوت ملكيتهم استنادا إلى هذا العقد المسجل فانهم يكونون بذلك قد أجازوا العقد ولا يكون بعد لغير الملك الحقيقي أن يعترض على هذا البيع ويطلب عدم سريانه في حقه . ومن ثم فلا يكفي لعدم أجلية الطاعنين إلى طلبهم أن يثبت المدعى عليهم المتنازعون لهم أن البائع مورث الطاعنين غير ملك لما باعه بل يجب أن يثبتوا أيضا أنهم هم أو البائع لهم الملك لهذا البيع إذ لو كان الملك سواهم لما قبلت منهم هذه المتفرعة . (نقض ١٨/٤/١٦٦٨ طعن ١٨٩ من ٢٢ ق) .

بطلان بيع ملك الغير بطلان صحيح مقرر لمصلحة المشتري . المشتري أن يطلب إلزام بتنفيذ التزاماته فيه ويعمد هذا منه إجازة العقد . — بطلان بيع ملك الغير مقرر لمصلحة المشتري ومن ثم فيكون له دون غيره أن يطلب إبطال العقد . وما يثبت أن البائع غير ملك ويطلب البطلان صاحب الحق فيه ، فإن عقد البيع يبقى قائما منتجا لأثره بحيث يكون للمشتري أن يطلب البائع بتنفيذ التزاماته ويعمد هذا منه إجازة للعقد . (نقض ١٤/٣/١٩٦٢ طعن ٢٤٢ من ٢٨ ق) .

بيع الحصة للشركة

المشترى لجزء مفروز من العقار الشائع . انتهاء حقه في طلب التنبهات مفروزا . علة ذلك .

من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أنه لا يجوز لشتر جزء مفروز من العقار الشائع أن يطلب بالتسليم مفروزا على ما تم بيث حصول قسمة نافذة ووقوع القطر المبيع في نصيب الشائع له — ذلك لأن البائع له « الشريك على الشيوع » لم يكن يحق له إفراد حصته بإرافة المفردة قبل حصول القسمة ولا يمكن أن يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان للبائع له هذا إلى ما يترتب على القضاء بالتسليم في هذه الحالة من إفراد لجزء من المال الشائع بغير الطريق الذي رسمه القانون . (مقتضى ١٩٨٢/١/٢٧ طعن ٦٩ ٣٣ ٥٢ ق ١١/٢/١٩٨٢ طعن ٢٩٠ ٢٩٠ ٥٦ ق ١).

بيع الشريك للشائع لجزء مفروز من العقار ، ليس للمشتري طلب تثبيت ملكيته بهذا المبيع قبل إجراء القسمة ووقوعه في نصيب البائع له ولو كان عقده مسجلا . م ٢/٨٢٦ مدني .

النص في الفقرة الثانية من المادة ٨٢٦ من القانون المدني على أن إذا كان التصرف منصبا على جزء مفروز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة . يدل على أن بيع الشريك المشتاع لجزء مفروز من العقار الشائع قبل اجراء القسمة بين الشركاء لا يجيز للمشتري طلب تثبيت ملكيته لما اشتراه مفروزا قبل اجراء القسمة ووقوع المبيع في نصيب الشائع له ولو كان عقده مسجلا . (نقض ١٩٨٢/١١/٤ طعن ٢٣٨٢ بس ٥١ ق ١).

المشترى لجزء مفروز من العقار الشائع . اعتبار القسمة اللاحقة بين الشركاء حجة عليه ولو لم يكن طرفا فيها . اثر ذلك . ارتباط حقه بالجزء الذي يختص به البائع له من الشركاء بموجب القسمة .

٥٦١ — لما كان المقرر في قضاء هذه المحكمة عملا بالمادة ٢/٨٢٦ من القانون المدني أنه إذا كان البيع الصادر من أحد المشتاعين قد انصب على

جزء مفرز من المثلث الشائع وتمت نسبته بعد ذلك بين الشركاء على النسبة تكون حصة على المشتري ولو لم يكن طرفاً فيها، ويترتب عليها في حقتها ما يترتب عليها في حق المتصلين من انتهاء حالة الشيوع وإعقاب كل متعلق ملكاً للجزء المفرز الذي وقع في نصيبه ويتحدد بهذه النسبة حصته في التصرف الصادر إليه، فإذا وقع اللزوم المفرز المبيع له في نصيبه المثلث الشائع الباقي ظل له هذا اللزوم وإن لم يقع انتقال حقه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى الباقي بطريق القسمة، وظل الباقي المبيع لمن يملكه له في القسمة بظهور من هذا التصرف، وبذلك يصبح استمثار المشتري في وضع يده على هذا القدر مجرداً من السند ويكون لمن اختص به الحق في استلامه من تحت يد المشتري، كما يحق ذلك لمن اشتراه من اختص به ولو لم يسجل عقده . (نقض ١٦٨١/١٢/١٣ طعن ٦٨٦ س ٤٨ ق) .

المشتري لحصة مفرزة من المثلث من أحد المالك على الشيوع . عدم احتيقه في طلب الحكم بصحة عقده طالما أن الحصة المبيعة لم تقع في نصيب الباقي له بعد القسمة .

٥٦٢ - المشتري لجزء مفرز لم يقع في نصيب الباقي له ليس له أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة إلى ذلك الجزء طالما أن القسمة وإن لم تسجل تعتبر حجة عليه . (نقض ١٦٨٠/٢/١٢ طعن ٥٩٢ س ٤٦ ق) .

بيع الشريك على الشيوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع قبل القسمة .
تعمك المشتري بعدم ملكية الباقي المبيع مفرزاً . لا محل له . علة ذلك .
م ٨٢٦ / ٢ منقضى .

٥٦٣ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن للشريك على الشيوع أن يبيع جزءاً مفرزاً من المال الشائع قبل إجراء القسمة فقد نصت المادة ٨٢٦قرة ثالثة من القانون المدني على أنه « إذا كان التصرف منصياً على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف، انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إليه المتصرف بطريق القسمة » . وحتى يقرر ذلك فإن الطاعن يكون قد اشترى

من المطمون عليه الجزء المفرز الذى يبيعه او ما يحل محله بما يلع فى نصيب المطمون عليه عند القسمة ، فان وقع الجزء المفرز عند القسمة فى نصيب المطمون عليه خلس للمطامن ، وإن لم يقع انتقل حق المطامن بحكم التحول المبنى من الجزء المفرز المبيع الى الجزء المفرز الذى يؤول الى المطمون عليه بطريق القسمة ومن ثم كان لوالد ان يبيع لابنه مفزرا او شباتما وإن يبيع ابنه بدوره الى المطامن مثل ذلك ، ومن ثم فان النفى على الحكم المطمون فيه — بأن البائع لا يملك الحصة المبيعة المفزة — يكون على غير اساس . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٥ طمن ٩١٠ س ٤٥ ق) .

المشتري بقدر مفرز فى العقار الشائع . لا يجوز له طلب التسليم مفزرا .
علة ذلك .

٥٦٤ — لا يجوز للمشتري لتكر مفرز فى العقار الشائع ان يطلب بالتسليم مفزرا لان البائع له — الشريك على الشيوع — لم يكن يملك وضع يده على حصة مفزة قبل حصول القسمة الا برضاء باقى الشركاء جميعا . ولا يمكن ان يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان لسلفه ، هذا الى ما يترتب على القضاء بالتسليم فى هذه الحالة من انراز لجزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمه القانون . (نقض ١٩٧٤/١٢/٣ طمن ٣٤١ س ٣٩ ق) .

مقتضى عدم حصول قسمة نهائية او فعلية فى الاعيان التى كانت موقوفة . استمرار حالة الشيوع بين الشركاء . واعتبار البائعين لجزء من هذه الاعيان مازالوا ملكين لاتصبتهم على الشيوع .

٥٦٥ — مقتضى عدم حصول قسمة نهائية او فعلية فى الاعيان التى كانت موقوفة ، ومن بينها العقار موضوع التصرف هو استمرار حالة الشيوع بين الشركاء ، واعتبار البائعين الى المطامن مازالوا ملكين لاتصبتهم على الشيوع فى هذا المقار . ولذا خالف الحكم المطمون فيه هذا النظر ، وقرر ان هؤلاء البائعين لا يملكون القدر الذى تصرفوا فيه بالبيع الى المطامن لاختصاص باقى الشركاء بالعقار موضوع التصرف بموجب قسمة النظر التى أصبحت قسمة فعلية ، ورتب على ذلك قضاءه برضى دعوى المطامن بصحة ونفاذ عقد البيع الصغير له ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون . (نقض ١٩٧١/١/٢٦ طمن ٢٩٣ س ٣٦ ق) .

على تقاسم الورثة — اعلان الشركة بعد صدور عقد البيع . واختص
الوارث البايع بنصيبه مفرزا فقد أصبح ملزما بان ينقل المشتري منه ملكية
ما يباعه شاتعا بما اختص به بمقتضى عقد القسمة .

٥٦٦ — على تقاسم الورثة — ومن بينهم البايع — اعلان الشركة بعد
صدور عقد البيع واختص الوارث البايع بنصيبه مفرزا فقد أصبح ملزما
بان ينقل للمشتري منه ملكية ما يباعه شاتعا فيها اختص به بمقتضى عقد
القسمة . ومن ثم فلا مصلحة للطامن (أحد الورثة) في تصيب الحكم المطعون
فيه فيها فضى به من جعل القدر المبيع شاتعا فيها اختص به البايع في عقد
القسمة الموعود عليه من جميع الورثة دون الشيوع في طيان الشركة كلها .
(نفى ١٩٦٥/١/٢٥ طمن ٢٩٢ ص ٢٦ ق) .

المقصود بالفي في حكم المادة ١٠ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ، هو
من تلقى حقا عينيا على العقار على اساس انه مازال مملوكا على الشيوع
وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة . تلقوه حقا مفرزا من أحد
الشركاء ، عدم اعتباره غيرا ولو سجل حقه قبل تسجيل للقسمة . القسمة
غير المسجلة . اثرها الاحتجاج بها على من اشتري جزءا مفرزا من أحد
المقسمين ويرتب عليها في نفسه ما يترتب عليها في شأن المقسمين من
انهاء حالة الشيوع واعتبار كل مقسم مائلا للجزء المفرز الذي وقع في
نصيبه بموجب القسمة . عدم وقوع الجزء المفرز في نصيب البايع له ، منعه
من طلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء ذاته .

٥٦٧ — الغير في حكم المادة العاشرة من قانون الشهر العقاري هو
من تلقى حقا عينيا على العقار على اساس انه مازال مملوكا على الشيوع
وقام بتسجيله قبل تسجيل سند القسمة . ولما من تلقى من أحد الشركاء
حقا مفرزا مانعه لا يعتبر غيرا ولو سبق الى تسجيل حقه قبل تسجيل
القسمة اذ ان حقه في الجزء المفرز الذي انصب عليه التصرف يتوقف محصره
على النتيجة التي تنتهي اليها القسمة وذلك لما هو مقرر بالمادة ٢/٨٢٦ من
لقانون المدني من ان التصرف اذا انصب على جزء مفرز من المال الشائع
ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف اليه
من وقت التصرف الى الجزء الذي اختص به المتصرف بموجب القسمة ، ما

مخلّاه أن القسمة غير المسجلة يحتج بها على من اشترى جزءا مفرزا من أحد المتقاسمين ويرتّب عليها في شأنه ما يرتّب عليها في شأن المتقاسمين في انتهاء حالة الشيوع واعتبار كل متقاسم مالكا للجزء المفرز الذي وقّع في نصيبه بموجب القسمة ومن ثم فانه لا يكون لمن اشترى جزءا مفرزا لم يقع في نصيب البائع له بموجب القسمة أن يطلب الحكم بصحة عقد البيع بالنسبة الى ذلك الجزء ذاته طالما أن القسمة وان كانت لم تسجل تعتبر حجة عليه وترتّب انتقال حقه من الجزء المفرز المقود عليه الى النصيب الذي اختص به البائع له بموجب تلك القسمة . (نقض ١٩٦٤/٤/٢ طعن ٣٦٤ س ٢٩ ق) .

عدم جواز الحكم بصحة ونفاذ البيع عن قدر مفرز اذا كان المبيع دائما ام يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع المبيع في نصيب البائع .

٥٦٨ - لا يجوز الحكم للمشتري بصحة ونفاذ البيع عن قدر مفرز اذا كان المبيع دائما ما لم يثبت حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع في نصيب البائع له بمقتضى هذه القسمة ذلك أن البائع له لم يكن يملك وضع يده مفرزا على حصته قبل حصول القسمة الا برضاء باقي الشركاء جميعا ولا يمكن أن يكون للمشتري حقوق أكثر مما كان لسلفه ولأن القضاء بالتسليم في هذه الحالة يرتّب عليه افراز جزء من المال الشائع بغير الطريق الذي رسمه القانون . (نقض ١٩٦٥/١٢/٢ طعن ٤٩٤ س ٢٩ ق) .

حق المالك على الشيوع في بيع ملكه محددًا قبل القسمة

٥٦٩ - ليس ثمة ما يمنع البائع وان كان مالكا على الشيوع أن يبيع ملكه محددًا مفرزا وان حالة التحديد هذه وان ظلت مؤقتة أو مغلطة على نتيجة القسمة أو اجازة الشريك على الشيوع الا أن هذا كله لا يبطل عقد البيع . وتسجيل المشتري لعقده تنتقل الملكية اليه ويصبح شريكا لباقي الشركاء تجب مخلصته في دعوى القسمة ان لم يجز هؤلاء الباتون من الشركاء عقده . وعلى ذلك فانه ليس للمتقاسم - سواء اكلن شريكا على الشيوع او متقاسما ملكه من شريك على الشيوع - أن يدعى بالإستحقاق في المبيع الا بعد القسمة ووقوع المبيع في نصيبه هو لا في نصيب البائع لذلك المشتري . وهذا الذي استقر عليه قضاء محكمة النقض في ظل القانون .

المدعى القديم هو ما أخذ به القانون المدنى الحالى فى المادة ٨٢٦ منه .
(نقض ١٩٥٦/٦/٢٨ طعن ٣٦١ من ٢٢ ق) .

**صفحة بيع الشريك على الشيوع حصص مغرزة وتطبيق البيع دلى نتيجة
القضية .**

٥٧. — ليس تمه ما يبيع المبيع وان كان مالكا على الشيوع ان يبيع ملكه محمدا مغرزا ، وحالة التحديد هذه وان ظلت موقوفة او معلقة على نتيجة القسمة او اجازة الشريك على الشيوع الا ان ذلك كله لا يبطل عقد البيع . (نقض ١٩٥٠/١٢/٧ طعن ٤٧ من ١٩ ق) .

**عدم احقية اى شريك على الشيوع فى الادعاء باستحقاق الجزء المغرز
الذى ياتمه شريك آخر الا بعد حصول القسمة ووقوع هذا للجزء فى نصيب
مدعى الاستحقاق .**

٥٧١ — انه ان اختلف الفقهاء والقضاة فى حكم بيع الشريك جزءا مغرزا من مال مشاع هل يقع صحيحا فى حصصه البائع منه وباطلا فى حصص شركائه ، ام يقع موقوفا على نتيجة القسمة بين جميع الشركاء ، فانها وتم اختلافهم هذا فى تقرير حكم العقد بين علقته . فمن ذهب الى اعتباره باطلا جعل للمشتري حق ابطاله من يوم العقد لما فيه من تفريق الصفقة عليه ، ومن رأى انه بيع موقوف لم يجعل للمشتري سبيلا على البائع الا عند خروج المبيع من حصصه ياتمه بالقسمة . اما فى تقرير حكم العقد فى علاقته المشتري مع من يدعى استحقاق المبيع لنفسه — سواء اكان هذا المدعى شريكا فى المال المشاع ام مطلقا ملكه عن شريكه فيه على المشاع — فلا خلاف فى انه ليس للمشتري ان يدعى الاستحقاق فى المبيع الا بعد قسمة المال المشاع ، ووقوع البيع فى نصيبه هو ، لا فى نصيب البائع لذلك المشتري . وان فكل ادعاء منه قبل ذلك يكون سلبا لاوانه خليقا بان تحكم المحكمة فيه بعدم قبوله او رفضه . (نقض ١٩٢٢/٦/١٦ طعن ١٨ من ٢ ق) .

**عدم جواز قيام البيع الذى يتجاوز فيه الشريك على الشيوع نصيبه
المشاع على بيع الشريك على الشيوع ما يوازى نصيبه مغرزا .**

٥٧٢ - ان القول بان الشريك الذي يملك مشاعا القدر الذي يملكه
مكرزا لا يقبل منه ولا من شركته الادعاء بعدم نفاذ البيع في حصتهم لما ذات
القسمه لم تقع ولم يقع المبيع في نصيبهم - هذا القول مجله ان يكون المبيع
جزءا مكرزا معيناً من الاموال الشائعة ، لما اذا كان المبيع غير مفرق وتجاوز
البائع مقدار نصيبه الشائع فلا يقبل هذا القول . (نقض ١٥/١٢/١٩٤٩
طعن ٣٠ من ١٨ ق) .

حق الشريك على الشيوع في بيع حصة مضدة وعدم جواز اعتراض
بإثبات الشريك او الادعاء بالاستحقاق الا بعد حصول القسمه .

٥٧٣ - جرى قضاء هذه المحكمة على ان للشريك على الشيوع في
التركة ان يبيع حصته مجدة ، ولا يستطيع أحد الشركاء الاعتراض على
هذا البيع والادعاء بأنه يستحق المبيع مادام ان التركة لم تقسم قسمة
انفراد . (نقض ١٩٥٥/٦/٢٠ طعن ١١١ من ٢٢ ق) .

الفرع الخامس : بيع للحقوق المتنازع عليها

تمسك الطاعن بان المأمون ضده اشترى حقا متنازعا عليه . دفاع
يخطئه ولحق لا تجوز اثرته لأول مرة ابله محكمة للنقض .

٥٧٤ - تمسك الطاعن بان المأمون ضده قد اشترى حقا متنازعا
عليه هو دفاع يخطئه واقع فلا تجوز اثرته لأول مرة ابله محكمة للنقض .
(نقض ١٩٦٧/٨/١٥ طعن ١٩٣ من ٢٤ ق) .

خطر تعامل المحامين مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها اذا كانوا هم
الذين يبايعون عنها . يستوى في ذلك ان يكون التعامل باسمهم او باسم
مستعار . مخالفة ذلك يستوجب البطلان . شراء الطاعن المتنازع بصفته
ولها طبيعيا على واديه القاصرين . تمسكه بخلو الحكم من بيان ما اذا كان
اسم المشتري مستعارا من عنده ، وهو دفاع جوهري يتغير به وجه الرأي
في الدعوى . اغفال الحكم الرد على هذا الاعتراض وقضائه ببطلان عقد البيع
دون اثباته بان المشتري كان اسما مستعرا للطاعن . تصور خطأ
في تطبيق القانون .

٥٧٥ - تحظر المادة ٤٧٢ من القانون المدني على المحايين التعامل مع موكلهم في الحقوق المتنازع فيها اذا كانوا هم الذين يتولون الدفاع عنهم! سواء كان التعامل باسمائهم او باسم مستعار والا كان المقد باطلا . فاذا كان اللابث بن عقد البيع ان الطامن قد اشترى العتار المبين فيه بصفته وليا طبيعيا على ولديه القاصرين وهما ليسا من نفسنهم الحظر الوارد بالمادة المذكورة فلا يكون المقد باطلا الا اذا اثبت انها كتبا اسما مستعارا لوالدهما الطامن الاول . فاذا كان الطامنان قد تمسكا ابلهم محكمة الاستئناف بلن الحكم المستئناف الذي ايدى الحكم المطعون فيه لم يبين ما اذا كان اسم المشتري مستعارا من عمه ، وكان ذلك دفعا جوهريا يقتير به وجه الراى في الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقل الرد على هذا الدفاع وقضى بالبطلان دون التثبت من ان المشتري كتبا اسما مستعارا للطامن يكون مشوبا بالتقصير والخطا في تطبيق القانون . (نقض ١٩٦٤/٢/١٩ طعن ٣٦٥ س ٢٩ ق) .

الشروط اللازمة لاعتبار الحق المبيع متنازعا عليه

٥٧٦ - ان شراء الدين من غير ضمان باطل من قيمته لا يعتبر معه الدين متنازعا عليه بالمعنى المقصود في المادة ٢٥٤ من القانون المدني ، اذ يجب لاعتبار الحق المبيع من الحقوق المتنازع عليها ان يكون قائما بشأته . وقت التنازل عنه ، خصوصة ابل القضاء ، وان يكون النزاع فيها منصبا على اصل هذا الحق اى متعلقا بوجوده او بطريقة التخلص منه كالمسداد او السقوط بمعنى المدة ، تكل المراقيل التي تعترض السداد بفعل الدين ، كالذبح بعدم الاختصاص او بعدم وجود صفة للمدعى ، لا يقتير معها الدين متنازعا عليه ، لانها غير متعلقة باصله . (نقض ١٩٢٨/٤/٧ طعن ٨٢ س ٧ ق)

عدم التزام البائع الحق متنازعا عليه بالضمان

٥٧٧ - متى كان الحكم قد ثبت ان المدعى لم يشتر الا مجرد حق متنازع فيه . فان قضاءه يرفض دعواه بالضمان يكون موافقا لحكم المادة ٢٥٢ من القانون المدني التي تقضى بان لا ضمان اصلا على من باع مجرد

حق متنازع فيه . (نقض ١٦٥/١/١٩٤٨ الطعن رقم ١١٢ - ١٦ ق .
١٠ من ١٧ ق) .

**شرط منع القضاة وغيرهم من شراء الحقوق المتنازع عليها أن يقوم
النزاع على الحق بالفعل وقت الشراء لا مجرد احتمال المنازعة**

٥٧٨ - ان المادة ٢٥٧ من القانون المدني ، التي تحرم على القضاة
وغيرهم شراء الحقوق المتنازع فيها ، تفيد عبارتها اشتراط أن يكون النزاع
على الحق المبيع قائما بالفعل وقت الشراء ومعروفا للمشتري ، سواء
اكن مطروحا على القضاء ام لم يكن قد طرح بعد . واذا فلا يكفي لابطال
البيع أن يكون الحق المبيع قبل النزاع ومجتبلا أن ترفع بشأبه دعوى .
(جلسة ٢٦/٤/١٩٣٤ طعن ٨٢ من ٢ ق) .

**حق الدين في استرداد الدين المبيع بعرض الثمن على المشتري الا
اذا كان حاصله بصفة أصلية وبغير منازعة في أصله ويقصد انتهاء الخصومة
مطلعا .**

٥٧٩ - ان المادة ٢٥٤ من القانون المدني لا تخول الدين الحق في
استرداد الدين المبيع بعرض الثمن على المشتري الا اذا كان ذلك حاصلا
بصفة أصلية وبغير منازعة في أصل الدين رغبة في انتهاء الخصومة
مطلعا على هذا الاساس . (نقض ٧/٤/١٩٣٨ طعن ٨٢ من ٧ ق) .

**اعتبار الحق متنازعا عليه او غير متنازع عليه مسألة قانونية تخضع
لرقابة محكمة النقض .**

٥٨٠ - ان محكمة الموضوع ، اذ تفصل في وصف كون الوثائق التي
اقيمتا وقدرتها مؤدية او غير مؤدية الى اعتبار الحق المبيع متنازعا فيه ،
انما تفصل في مسألة قانونية هي توافر ركن من الاركان القانونية لحكم
المادة ٢٥٧ من القانون المدني او عدم توافره . واذا كان عليها في هذا
خاضع لرقابة محكمة النقض . (نقض ٢٦/٤/١٩٣٤ طعن ٨٢ من ٣ ق) .

الأموال المملوكة للدولة ملكية خاصة «الدومين الخاص»

شروط بيعها

عدم تصديق نظارة المالية على بيع زوائد التنظيم التي يتجاوز ثمنها عشرة جنيهات . اثره . بقاء الأرض المبيعة على ذلك للجهة البائعة . م ١٨ من شروط وثيود بيع أملاك الميرى الحرة .

— اشترطت المادة ١٨ من شروط وثيود بيع أملاك الميرى الحرة الصادرة عن وزارة المالية ، تصديق نظارة المالية على كل بيع ماعدا بيع زوائد التنظيم التي لا يتجاوز مجموع ثمن القطعة منها عشرة جنيهات ، واذ لم يثبت حصول تصديق على البيع لورث المطمون ضدهم فإن هذا البيع لا يكون باتا وتظل الأرض المبيعة على ملك البائعة . (نقض ٩ — ١١ — ١٩٧٧ طعن ٤٦٨ س ٤٤ ق) .

بيع أرض من زوائد التنظيم . عدم تصديق نظارة المالية على هذا البيع . اثره . حق الجهة الإدارية في اقتضاء مقابل الانتفاع بها . ترخيصها في مباشرة هذا الحق . لا يعد خطأ يستوجب التعويض .

— اذ كان بيع زوائد التنظيم محل النزاع وثن كل منها يتجاوز عشرة جنيهات لا يتم قبل التصديق على البيع ، وما يدفعه طالب الشراء من ثمن قبل التصديق يسوغ قبوله على سبيل الإمالة عملا بالمادة ١٩ من منشور نظارة المالية في شأن شروط وثيود بيع أملاك الميرى الحرة ، ولما كان الحكم المطمون فيه قد استخلص خطأ تبليى — الطاعنة — محافظة القاهرة — من استلام الثمن والتأخير في المطالبة بمقابل الانتفاع بالأرض إحدى عشرة سنة حالة ان مورث المطمون ضدهم سدد الثمن إمالة حتى يتم التصديق على البيع ، فإذا تخلف التصديق ظلت الملكية للطاعنة ويكون من حقها اقتضاء مقابل الانتفاع بها وليس في مباشرة هذا الحق — عجلت الطاعنة في ذلك أو قصرت — خطأ تسال عن تعويض ما أحدثه من ضرر . واذ خالف الحكم هذا النظر فأنه يكون مخطئا في تطبيق القانون . (نقض ٩/١١/١٩٧٧ طعن ٤٦٨ س ٤٤ ق) .

بيع املاك الحكومة الخاصة . الاصل فيه ان يكون بالزاد الطنى او بواسطة مظاريف مغلقة . لائحة البيع بالممارسة في حالات استثنائية . حظر البيع بالممارسة للموظفين بالذات او بواسطة الا في الحالات الواردة بالمادة الثانية من لائحة بيع املاك الحكومة . تمسحب هذا الصلح على الاستثناءات المباح فيها للبيع بالممارسة بقرار مجلس الوزراء فى ٢١ يناير سنة ١٩٤٣ . الاستثناء للوارد بهذا القرار الخاص بالاراضى التى تباع لهبتجروا من سكر الزراع . نطقه . البيع ان كانت حرقهم للاصقية للزراعة . عدم امتداده للموظفين الذين يزاولون الزراعة . مخالفة ذلك . لقره . ابطال العقد .

— يؤدى احكام المادتين الاولى والثانية من لائحة شروط وقيد بيع املاك الحكومة الحرة الصادرة فى ٢١ من أغسطس سنة ١٩٠٢ وقرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٨ من مارس سنة ١٩٤٢ ثم قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ٢١ — ١ — ١٩٤٣ ان يعتبر الاصل فى بيع املاك الحكومة الخاصة ان يكون بالزاد الطنى او بواسطة مظاريف مغلقة وان المشرع وان استثنى من هذا الاصل بعض املاك الحكومة لمباح بيعها بالممارسة ، الا ان هذه الاستثناءات تختلف فيها بينها من حيث نطاق تطبيقها بحسب ما يستظهر من النصوص المتعلقة بها ويبين من قرار ١٨/٣/١٩٤٢ المشار اليه انه لما قبلت لدى المشرع دواعى الصلح على الموظفين ان يشتروا بالذات او بواسطة شيئا من املاك الحكومة بغير طريق الزاد لم ير مجبرا لان يشمل هذا الحظر الاراضى المنصوص عليها فى الفترات الخمس الاول من المادة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢ لغسالة شقها ، فلستبعد بالنسبة لهذه الحالات المظنة التى قد تكتنف شراء الموظفين لارضى الحكومة الخاصة بطريق الممارسة وسلب وزير المالية الحق الذى كتبت تقوله لياه الفقرة السادسة من المادة الثانية المشار اليها فى ان يبيع املاك الدولة الخاصة بطريق الممارسة بغير قيد الا من تقديره . كما يبين من الاحكام السابق الاشارة اليها من نلحية اخرى انه بالنسبة للاستثناءات التسمية التى لم ينص عليها بالمادة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢ ان القرار الصادر بشقها فى ١/٣/١٩٤٣ لم يعرض بشيء لما تضمنه قرار مجلس الوزراء الصادر فى ١٨/٣/١٩٤٢ فى خصوص منع الموظفين والمستفيدين

بصفة عامة من شراء أملاك الدولة بالقات أو بالواسطة بغير طريق المزاد
 كما لم يجرى إلغاء الفترة السابقة من المدة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢
 وما ترتب على هذا الإلغاء من سلب وزير المالية الحق في أن يبيع هذه
 الأملاك في أحوال خاصة بالممارسة وفقاً لما يراه ، مما يفاده أن النظر على
 المواطنين في شراء أملاك الدولة الخاصة بغير طريق المزاد وسلب السلطة
 التقديرية لوزير المالية في أن يبيع هذه الأملاك بطريق الممارسة قد خلا
 قائمين . وإن كل ما ترخص فيه قرار ٣١ - ١ - ١٩٤٣ فهو أنه حق
 وزارة المالية حقاً مقيداً في بيع بعض أنواع من الأراضي المملوكة للحكومة
 وجعل هذا الحق بالنسبة لكل حالة متوطناً بالفرض الذي يؤدي إلى تحقيق
 المصلحة فيها مقيداً بالشروط التي يطلبها المشرع ، بحيث إذا أكتت وزارة
 المالية ببيع شيء من أملاك الحكومة بدون أن تتوافر مبررات هذا البيع ،
 أو دون أن تتحقق شروطه في كل حالة فإنها تكون متجاوزة للرخصة التي
 أعطيت لها . ولا محل لعدم التفرقة بين الموظفين وغير الموظفين في جميع
 الاستثناءات التسعة التي نص عليها بالقرار المشار إليه ، إذ أن المشرع لو
 أراد المساواة إطلاقاً لنص عليها صراحة بهذا القرار أسوة بما فعله بالنسبة
 للحالات الخمس الواردة بالمادة الثانية من لائحة سنة ١٩٠٢ حيث نص
 صراحة في قرار سنة ١٩٤٢ على عدم سريان حظر البيع بالممارسة للموظفين
 في هذه الحالات جميعها . ولما كان الاستثناء الأول الذي شمله القرار
 الصادر في ٣١ يناير سنة ١٩٤٣ المتعلق بالأراضي التي لا تزيد مساحتها
 على العشرين فدانا وتصرح ببيعها بالممارسة لمستأجريها من صغار الزراع
 تدور تحت عنوان « الأراضي التي تباع لمستأجريها من صغار الزراع » ،
 وإذا فصيح هذا التعبير عن هدف المشرع الذي يسعى إليه بالتوسعة على
 صغار الزراع تدعياً لمكتهم الاجتماعية بنشر الملكية الصغيرة بينهم ، وكان
 الظاهر من هذا النص أن صغار الزراع الذين أراد المشرع أن يخصهم
 — دون سواهم — بهذه المصلحة هم من كانت حرمتهم الأصلية الزراعة ،
 وإذا كانت الصفة الأصلية للموظفين هي الوظيفة ، وليست الزراعة بالنسبة
 لهم — لأنهم زاولوها — إلا عملاً عرضياً يستلزم نوعاً من القوار والتوطن
 في الأرض لو الإعراف عليها بما قد يتشاق مع مقتضيات الوظيفة وقيودها ،
 وكنت العلة من حظر البيع للموظفين بالممارسة هي ضمان حسن التصرف

في أموال الحكومة والمحافظة على أموال الخزانة العامة ، وإذا اعتبر هبذه
 العلة قائمة في بيع إهلاك الحكومة موضوع الاستثناء الأول المنصوص عليه
 بقرار الصادر في ١٩٤٢/١/٢١ ، فإن هذا يستوجب حظر البيع
 بالمزايسة. لو طوى الحكومة بالنسبة لهذا الاستثناء سواء في ذلك فمحقت
 المظنة التي تكفيه بالرجوع الى أساليب غير سليمة لم لم تتحقق . وإذا
 وقعت المخالفة وجب الحكم بإبطال البيع . (نقض ١٩٦٦/١/٢٥ طعن
 ٢٥ من ٢٢ ق) .

أراضى طرح البحر من إهلاك الدولة الخفصة . توزيعها بقرار من
 وزير المالية غير قابل للطعن فيه . اعتبار هذا القرار سنداً للملكية له قوة
 العقد الرسمية . عدم سريان هذه التواعد على الأموال المطبوعة التي لا يجوز
 تعليقها أو التصرف فيها .

تعتبر أراضي طرح البحر - وفقاً لمصومين الملتين ٢ و ١٠ من
 القانون رقم ٤٨ سنة ١٩٢٢ من إهلاك الدولة التي توزع بقرار من وزير
 المالية غير قابل للمعارضة فيه . مع هذا القرار سنداً للملكية له قوة
 العقد الرسمية .

هذه التصوم إنما تسرى على أراضي « المرى » الخفصة المخلفة
 عن طرح البحر ولا شأن لها بالإهلاك العامة . فإذا كان الحكم المطعون فيه
 قد نفى تخلف الأجزاء المطالب بمقابل الانتفاع بها عن طرح البحر لوقوعها
 في مجرى النهر المعتبر من الأموال العامة التي لا يجوز تملكها أو التصرف
 فيها ، فأنها لا تكون محللاً لصندوق قرار وزير المالية بتوزيعها ولا قرار من
 جهة الإدارة بلصافتها الى الملك الخاص للأفراد . وصندوق مثل هذا القرار
 لا يكون مستنداً الى القانون ويكون من حق جهة الإدارة المصدول عنه .
 (نقض ١٩٦٢/٥/٢٤ طعن ٥٢١ من ٢٦ ق) .

الأراضي المسمية مزروعة والتي لا يملك لها اعتبار من أموال الدولة
 الخفصة بخصوصها تولد التقادم المكتسب شأنها في ذلك شأن أموال الأفراد
 وذلك حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ الذي يحظر عدم

**ذلك الاموال الخاصة بالملوكة للدولة او كهيب اى حق عينى عليها
بالتقادم .**

— الاراضى غير المتزرعة التى لا ملك لها تعتبر ملكا للدولة ملكية خاصة (٥٧هـ من القانون المدنى القديم ، م ٨٧٤ من القانون الحالى) ومن ثم فهى لا تدخل ضمن الاموال العامة اذ انها ليست مخصصة لمنفعة عامة بالفعل او بمقتضى قانون او مرسوم . وينبنى على ذلك ان تلك الاراضى — كغيرها من اموال الدولة الخاصة — كلفت تخضع لقواعد التقادم المكسب — شأنها في ذلك شأن اموال الافراد — حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٤٧ لسنة ١٩٥٧ الذى اضاف للبادة ٩٧٠ من القانون المدنى الحالى حكما جديدا يقضى بعدم جواز تلك الاموال الخاصة بالملوكة للدولة او كسب اى حق عينى عليها بالتقادم (نقض ١٩٦٢/١١/٨ ملعن ١٢٢ س ٢٧ ق) .

الاستناد في ملكية الاطيان للملوكة للحكومة الى خطاب صادر من مدير مصلحة الاملاك لوزير المالية يبدى رغبته بتصويص مدعى الملكية عن هذه الاطيان لا جدوى منه متى كان لم يقدم ما يثبت موافقة وزير المالية على هذا التصويب .

— التمس على الحكم بالقصور لعدم رده على خطاب صادر من مدير مصلحة الاملاك الى وزير المالية يشير فيه الى ان الاطيان موضوع النزاع قد بيعت الى اشخاص آخرين ويبدى رغبته في تصويص مدعى ملكيته . بالبيان اخرى مقابل ثمن منخفض هو نوع غير منتج متى كان لم يقدم ما يدل على ان الوزير صاحب الشأن وحده في قبول هذه الرغبة قد وافق عليها . (نقض ١٩٥٤/١١/٢٥ ملعن ٢٣٣ س ٢١ ق) .

اثر الفناء قرار اعتياد البيع

قرار اعتياد البيع الصادر من مصلحة الاملاك . لفناؤه بحكم من محكمة القضاء الادارى . كثره . اعتبار العقد لم ينعقد اصلا .

— مؤدى الحكم الذى يصدر من محكمة القضاء الادارى بفناء قرار وزير المالية باحكام البيع الصادر من مصلحة الاملاك للطامع لمخالفة ذلك

القرار للقانون أن يصبح القرار معدوماً منذ نشأته ولكنه لم يصدر ، وبالتالي فلا محل للقول باعتبار المقد مشوباً بعيب من عيوب الرضا إذ لم يجد محدد لم ينعقد لتخلف أحد أركانه وهو القبول من جانب مصلحة الملاك ، مما يترتب عليه ألا يسقط الحق في طلب بطلانه بمضي ثلاث سنوات . (نقض ١٩٦٦/١٢/٦ طعن ٢١٢ من ٢٢ ق) .

بيع املاك الدولة الخاصة بالمزاد

انظر رقم ٥٩٠ ، ٥٩٢ فيما يلي .

الفرع السابع : البيع بالمزاد

حكم مرسى المزاد . لا ينقل الى الراسى عليه المزاد الا ذات الحق المقضى به في دعوى البيوع . عدم صلاحيته لأن يكون سنداً تنفيذياً الا بالنسبة لما قضى به .

٥٨١ — حكم مرسى المزاد لا ينقل الى الراسى عليه المزاد الا ذات الحق المقضى به في دعوى البيوع ولا يصلح أن يكون سنداً تنفيذياً الا بالنسبة لما قضى به فيه ولا تتمدى حقيقته من حيث موضوع الدعوى وهي نزاع ملكة المدين جبراً ولا من حيث موضوع السند التنفيذي عند اجراء التنفيذ الى شيء لم ينصرف اليه قضاؤه . (نقض ١٩٨١/١٢/٢٩ طعن ٤٣٣ من ٤٣٨ ق) .

حكم مرسى المزاد . طلب بطلانه بدعوى مبتدأة في ظل قانون المرافعات السابق . عدم قبوله الا من الغير او من كان طرفاً في الإجراءات ولم يصح اعلانه بهما .

٥٨٢ — الطعن على حكم مرسى المزاد بدعوى بطلان مبتدأة — في ظل قانون المرافعات السابق — لا يقبل الا من الغير الذي لم يكن طرفاً في إجراءات التنفيذ او من كان طرفاً فيها ولم يصح اعلانه بها ، لانه كان طرفاً في إجراءات التنفيذ وصح اعلانه بها فلا يكون له من سبيل للطعن على حكم مرسى المزاد الا باتباع طرق الطعن المتصوص عليها في المادة ٦٩٢ من القانون المذكور . (نقض ١٩٨٠/١/١٥ طعن ٤١٨ من ٤٠ ق) .

إعادة البيع على مسئولية المشتري المتخلف — في ظل قانون المرافعات السابق — اثره : انفساخ البيع الاول وزوال ما يكون المشتري الاول ركنه من حقوق معينة على المقار .

٥٨٢ — إعادة البيع على مسئولية المشتري المتخلف — في ظل قانون المرافعات السابق — يترتب عليه انفساخ البيع الاول بمرسي المزداد الثاني بما يعتبر معه المشتري كئنه لم يملك المقار مطلقا فتزول حقوقه عليه بانثر رجعي وتزول بالبيع لذلك كل الحقوق معينة التي يكون قد انشأها للتبديل فيما بين حكم مرسي المزداد الاول وحكم مرسي المزداد الثاني . (نقض ١٦٨٠/١/١٥ طعن ١٨٨٠٤١٨ من ٤٠ ق)

بيع المنقول المحجوز عليه اداريا . الراسى عليه المزداد حقوق المشتري في البيع الاختيارى وعليه واجباته .

٥٨٤ — بيع المنقول المحجوز عليه وفق احكام القانون رقم ٢٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الادارى ينشئ للرأسى عليه المزداد حقوق المشتري في البيع الاختيارى ويلزمه واجباته ، باعتبار ان جوهر البيع هو نقل ملكية شيء او حق مالى آخر مقابل ثمن نقدي ، غير انه يتم في البيع الاختيارى بتوافق ارادتين ، ويقع في البيع الجبرى بسلطة الدولة وبقرار منها دون توافق رضا البائع . (نقض ١٦٧٩/١٢/٢١ طعن ٥٢٩ من ٤٨ ق) .

بيع المتجر او المصنع جبيرا او اختيارا . اعتبار الراسى عليه المزداد خلفا خاصا للمستاجر الاصلى .

٥٨٥ — يترتب على بيع المتجر او المصنع متى توافرت شرائط انطباق المادة ٢/٥١٤ من القانون المدنى نقل حقوق المستاجر الاصلى للرأسى عليه المزداد بما في ذلك عقد الاجارة بحيث يصبح الاخير مستاجرا مثله سواء تم البيع جبيرا او اختيارا ، مما مؤداه ان يعد الراسى عليه المزداد خلفا خاصا للمستاجر الاصلى . (نقض ١٦٧٩/٤/٢١ طعن ٥٢٩ من ٤٨ ق) .

البيع الجبرى الاتفاق فيها على عدم التقرير بزيادة المشر . مخالف للنظام العام . هذا الاتفاق في البيوع الاختيارية . لا يخالف فيه للنظام العام .

٥٨٦ — لأن صح ان الاتفاق على عدم التقرير بزيادة العشر مخالف للنظام العام بالنسبة للبيوع الجبرية التي نظمتها نصوص قاتنون المرامعات ، الا انه لا يجرى على البيوع الاختيارية التي يجريها البائع بطريق المزاد ولا يفرض فيها القاتنون نظام الزيادة بالعشر ، وانما يرجع وضع هذا الشرط في قائمة المزاد الى محض اختيار البائع وارادته تحقيقا لما يراه من صلاحه الخاص ، واذ كان ذلك ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه ان البيع الذي رسا مزاده على المطعون ضده لم يكن بيعا جبريا تم تحت اشراف القضاء انما كان بيعا اختياريا فان الحكم المطعون فيه الصادر بالحالة الدعوى الى التحقيق — اذ انتهى الى ان الاتفاق على عدم التقرير بهذه الزيادة يعتبر مخالفا لقاعدة آمرة من قواعد النظام العام — مما يجوز معه الاتيالت بالبينة ، يكون قد اخطأ في تطبيق القاتنون . (نقض ١١/١٧/١٩٧٥ طمن ٤٧٥ س ٤٠ ق ١) .

الاتفاق على التخلي عن الاشتراك في الزيادة في البيوع الاختيارية .
لا مخالفة فيه للنظام العام . رفض طلب الاحالة الى التحقيق لاثبات ذلك
الاتفاق استنادا الى بخلافته النظام العام . خطأ .

٥٨٧ — ليس في القاتون ما يمنع من الاتفاق على ان يتخلى أى شخص ب ارادته واختياره عن الاشتراك في الزيادة في بيع اختياري طالما ان حرية التزايد متاحة لغيره من الراغبين في الاشتراك في المزاد ، واذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد رفض اجابة الطاعن الى طلب الاحالة الى التحقيق لاثبات اتفاقه مع المطعون ضده على عدم التقدم لمزاد بيع الارز موضوع الدعوى على ان يبيعه المطعون ضده كمية من الارز التي يرسو مزادها عليه استنادا الى ان هذا الاتفاق مخالف للنظام العام لانه يحد من حرية الزيادة بما يجعل اثباته بالبينة غير جائز قاتونا ، فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القاتون . (نقض ٨/١٢/١٩٧٥ طمن ٤٠٨ س ٤٠ ق ١) .

احكام القاتون ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ الخاصة بقواعد بيع المقولات
المستعملة بالمزاد العلني . قيامها على اساس اتمام البيع بواسطة خبير
مثن . عدم تروتب البطلان الحتمى جزاء على عدم مراعاتها . جواز النزول
عنه صراحة او ضمنا لعدم تعلقها بالنظام العام .

٥٨٨ - احكام المواد ٢٠٤ ، ٢٠٥ ، ٢٠٦ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ الخاضعة بإعلان عن بيع المتقولات المستعملة بالمزاد العلني وميعاد اجراء تلك البيع وتحديد يوم للمعينة ومكان حصول الزايده ووجوب دفع نصف الثمن الراسي به المزاد واعادة البيع على مسئولية المشتري المتخلف، تقوم على اساس جوهري هو ان يتم البيع بواسطة خبير مثن وفيما عدا ذلك فإن هذه النصوص لا تعدو أن تكون بيانا لقواعد الاجراءات والمواعيد الواجب على الخبير المثن وتولى البيع مراعاتها تحقيقا لسلامة اجراءات المزاد وضمانا لحقوق ذوي الشأن فيه ولم يرتب المشرع على عدم مراعاة هذه القواعد جزاء البطلان الحتمي ، هذا الى ان المشرع قد نص في ذلك القانون على عقوبات جنائية جزاء على مخالفة بعض احكامه الاخرى ومنها ما اوردته في الباب الخاص بتنظيم البيع بالتقسيم لحماية السوق التجاريه من الغش والهزات التي تؤثر في الائتمان ، في حين انه لم ينص بشأن قواعد بيع المتقولات المستعملة بالمزاد العلني على عقوبات جنائية ، مما مفاده ان هذه القواعد انما شرعت في مجموعها لمصلحة ذي الشأن الذي يكون له ان يتحكم عند مخالفتها مخالفة جوهريه - باطلال البيع ذرا لما يصيبه من ضرر ، ومن ثم فهي لا تتعلق بالنظام العام ، ويزول اثر الترتب على مخالفتها اذا نزل عنه من شرع لمصلحته سواء كان هذا النزول مباحا او ضمنا ، وينبنى على ذلك اعتبار الاجراءات صحيحة . (نقض ١٢/٢/١٩٧٣ طعن ٢٩ من ٢٨ ق) .

الاتفاق في شروط المزاية على حق وزارة التكوين في مصادرة التامين
ولتزام الراسي عليه المزاد بلجرة التخزين والمصاريف الادارية والفوائد
عند اخلاعه بالتزاماته . شرط جزائي يتضمن تعديرا اتفاقيا للتأميض . جواز تخفيضه وفق حكم المادة ٢٢٤ من القانون المدني .

٥٨٩ - اذ كان الثابت من الاوراق ان الطرفين قد اتفقا في شروط المزايدة على ان لوزارة التكوين - الطاعنة - ان تصدر التامين المؤقت المدفوع من الملمعون عليه الاول اذا لم يكبله عند قبول عطائه او اعتياد رمبو المزاد عليه واعادة البيع على نيته حينئذ او اذا تكرر عن سحب المتادير المبيعة او بعضها في الموعد المحدد فضلا عن التزامه بلجرة التخزين

والمصاريف الادارية والفوائد بواقع ٧٪ سنويا وكان هذا الذي حدداه جزاء لاخلال المطمون عليه بالتزاماته انما هو شرط جزائي يتقسن تقديره اتفاقيا للتعويض فمن ثم يجوز للقاضي عملا بالمادة ٢٢٤ من القانون المدني ان يخفزه اذا ثبتت المدين ان التقدير كان مبالغا فيه الى درجة كبيرة او ان الالتزام الاصلى نفذ في جزء منه . (نقض ١٩٧٠/٤/٣٠ طعن ٧١ س ٣٦ ق) .

بيع املاك الحكومة الخاصة بالمزاد — ركن القبول فيه . مسأله .

رسو المزاد وايداع مبلغ التلدين مجرد ايجاب من الراسى عليه المزاد .

٥٩٠ — مفاد نصوص المواد ٨ ، ١٧ ، ١٨ من لائحة شروط بيع —

املاك الميزى الحرة الصادرة في ٣١ اغسطس سنة ١٩٠٢ مرتبطة — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — ان بيع املاك الحكومة الخاصة المطروحة في الزايدة لا يتم ركن القبول فيها الا بالتصديق على البيع من وزارة المالية ولا يعتبر رسو المزاد وايداع مبلغ التلدين الا ايجابا مسائرا من الراسى عليه المزاد . (نقض ١٩٦٨/١٠/٢٩ طعن ٤٤٧ س ٣٤ ق) .

قيام الحارس على اموال الرعايا الامان ببيع عقار بالمزاد . النص

في قائمة شروط للبيع على ضرورة موافقته على التمن الراسى به المزاد وعلى حقه في إلغاء البيع بدون ابداء الاسباب . هذا للبيع تجوز فيه الشفعة .

٥٩١ — تجوز الشفعة في البيع الذي اجراه الحارس على اموال الرعايا الامان بالمزاد لان هذا المزاد لم يتم وفقا لاجراءات رسمها القانون كما تتطلب ذلك المادة ٩٢٩ من القانون المدني ، اذ ان الحارس ضمن قائمة شروط البيع ضرورة موافقته على التمن الراسى به المزاد وعلى حقه في إلغاء البيع بدون ابداء اسباب ، وهذه شروط تنطق بان مثل هذا البيع ولو انه يتم بالمزاد الا انه لا يتفق مع ما هو منصوص عليه قانونا بشأن البيوع الجبرية ووجوب رسو المزاد فيها حتيا على صاحب آخر عطاء بدون مصادقة أحد . (نقض ١٩٥٦/٥/١٧ طعن ٣٣٦ س ٢٢ ق) .

بيع مصلحة الاملاك لمعاراتها بالمزاد بشرط مصادقة وزير المالية .

بيع عقارات القصر بالمزاد الذي كان يتم امام المجلسى للصحية هي بيع تجوز فيها الشفعة .

٥٩٢ - جرى قضاء محكمة النقض على أن يبيع مصلحة الإملاك لعقاراتها بالزاد بشرط مصادقة وزير المالية وكذلك البيع الذى كان يتم أمام المجلس الحسبى لعقاراته القصر بالزاد - هى بيوع عادية تجوز فيها الشفعة رغم حصولها بالزاد أمام جهة الإدارة والمجلس الحسبى المختص. (نقض ١٩٥٦/٥/١٧ طعن ٢٣٦ من ٢٢ ق ١) .

الفرع الثانى : بيع المفس فى فترة الرية :

عقود المفس فى فترة الرية . صحتها بين المتعدين وعدم نفاها فى حق جماعة الدائنين . عدم نفاذ هذه العقود ليس فى حقيقته بطلان بالمعنى القانونى . الإعلان بعدم اثر العقد بالنسبة للمتعدين . مطالبة المشتري من المفس لتفليس برد الثمن بعد تقرير بطلان التصرف وفقا للمادة ٢٢٨ من قانون التجارة . عدم جواز استناده الى المادة ١٤٢ من القانون المحنى الخاصة بتر ابطال العقد او بطلانه بالنسبة للمتعدين .

٥٩٣ - وان كانت المادة ٢٢٨ من قانون التجارة قد اعتبرت الجزء الذى يجوز توقيعه فى حالة ابرام المفس عقودا بقبول فى فترة الرية هو البطلان ، الا أنه فى حقيقته ليس بطلان بالمعنى القانونى لان البطلان يترتب عليه انعدام اثر العقد بالنسبة للمتعدين بينما العقد الذى يقضى ببطلانه طبقا لطك المادة يظل صحيحا ومنتجا لاثاره فيما بين عاقديه وانما لا ينفذ فى حق جماعة الدائنين فالجزاء فى حقيقته هو عدم نفاذ التصرف فى حق هذه الجماعة ومن ثم فلا يجوز للمشتري من المفس الذى يقضى ببطلان عقده مطالبة للمادة المذكورة ان يستند فى مطالبة التفليس برد الثمن الذى دفعه للمفس الى المادة ١٤٢ من القانون المحنى لأنها خاصة بالحالة التى يقضى فيها بابطال العقد او بطلانه بالنسبة للمتعدين . (نقض ١٩٦٧/٢/٣٠ طعن ١١٨ من ٢٢ ق ١) .

عدم نفاذ البيع الصادر من المفس فى فترة الرية قبل جماعة الدائنين . رجوع المشتري بما دفع من الثمن وفقا للقواعد لإعانة . لا محل للاعتداد الى الالتزام بالمضمان الناشئ عن عقد البيع لعدم نفاذه قبل جماعة الدائنين . ليس للمشتري فى الرجوع الا الاستناد الى دعوى الاثراء بلا سبب متى توافرت شروطها .

٥٩٤ — لما كان القانون التجارى خلوا من نص يجيز للمتعاهد مع
 المفلس يعقد من عقود المعاوضة — اذا ما قضى ببطالان هذا العقد طبقا
 للمادة ٢٢٨ من ذلك القانون — ان يسترد من التفليسة المقتبل الذى قدمه
 المفلس فان رجوع هذا المتعاهد على التفليسة بهذا المقتبل لا يكون الا على
 اساس ما تنقضى به القواعد العامة . واذا كان لا يحق للمشتري من المفلس
 ان يستند في استرداد الثمن من التفليسة على الالتزام بالضمان الناشئ عن
 عقد البيع لانه مادام هذا العقد لا ينفذ في حق جماعة الدائنين فانه لا يمكن
 مطالبتهم بالتزامات المترتبة عليه ومن ثم فلا يكون للمشتري في هذه الحالة
 من سند في الرجوع على التفليسة مسوى دعوى الائراء بلا سبب متى
 توافرت شروطها . (نقض ١٩٦٧/٢/٣٠ طعن ١٨٨ س ٢٢ ق) .

عبء اثبات حصول الائراء بلا سبب ومقداره يقع على الدائن المفتر .
 رجوع المشتري من المفلس في فترة كبرى على جماعة الدائنين بها دفع من
 الثمن . عليه اثبات ما عاد عليها من منفعة من هذا الائتم . اعتبره في هذه
 الحالة دائنا لجماعة الدائنين بهذه المنفعة ولذا يحصل على حقه من اموال
 التفليسة بالاولوية على الدائنين الذين تتكون منهم الجماعة . رجوعه على
 المفلس — اذا عجز عن اثبات ائراء جماعة الدائنين لا يكون الا بعد قفل
 التفليسة على اموالهم ضمن الاستحقاق . القول بنفوذ المشتري في هذه
 الحالة ان يشترك في التفليسة بالثمن بوصفه دائنا عاما في جماعة الدائنين
 ما لم يثبت السند ان الائتم المنوع لم يعد باى نفع على الجماعة . قلاب
 قواعد الاثبات وابتداع القرينة لا مهند لها من القانون .

٥٩٥ — اذا كان عبء اثبات حصول الائراء بلا سبب ومقداره يقع
 دائما على الدائن المفتر فان المشتري من المفلس — اذا قضى ببطالان عقده
 طبقا للمادة ٢٢٨ تجارى — لا يستطيع في جميع الاحوال ان يرجع بالثمن
 على التفليسة الا اذا اثبت انه قد عادت عليها منفعة من هذا الثمن ويقدر
 هذه المنفعة يكون رجوعه عليها على الا يتجاوز ما يرجع به الثمن الذى انقتر
 به ويعتبر في هذه الحالة دائنا لجماعة الدائنين بهذه المنفعة ولذا يحصل
 على حقه من اموال التفليسة بالاولوية على الدائنين الذين تتكون منهم
 الجماعة . اما اذا اخفق في هذا الاثبات فانه لا يستطيع ان يسترد الثمن

من اموال التقلية ولا يكون له في هذه الحالة الا أن ينتظر حتى تنقل التقلية ثم يرجع على المفلس بضمن الاستحقاق طبقا لما تقضى به المادة ٤٤٢ من القانون المدني اذ أن العقد في العلاقة بينهما يعتبر قائما وصحيحا . وليس صحيحا القول بتحويل المشتري من المفلس في هذه الحالة الحق في أن يشترك بالثمن في التقلية بوصفه دائنا عاديا في جماعة الدائنين يخضع مثلهم لقسمة الغرماء وذلك ما لم يثبت السندك أن الثمن الذي قبضه المفلس لم يعد بأى نفع على جماعة الدائنين — ذلك أن هذا القول يقوم على أساس افتراض ائراء جماعة الدائنين من الثمن الذي قبضه المفلس والقاء عبء نقض هذه القرينة على عاتق السندك وفي هذا قلب لوضع الإثبات في دعوى الائراء وابتداع لقرينة لا سبند لها من القانون . (نقض ١٩٦٧/٣/٣ طعن ١٨٨ من ٣٢ ق) .

البطالان المتصوص عليه في المادة ٢٢٨ من قانون التجارة . منطله .
ثبوت علم المتعاقد مع المفلس باضطراب احواله المالية مما يفترض معه
الشعور بقيام حالة للتوقف عن الدفع .

٥٩٦ — لا يقضى بالبطالان طبقا للمادة ٢٢٨ من قانون التجارة الا اذا ثبت علم المتعاقد مع المفلس باضطراب احواله المالية اضطرابا يمكن معه افتراض شعور هذا المتعاقد بقيام حالة التوقف عن الدفع . (نقض ١٩٦٧/٣/٢ طعن ١٨٨ من ٣٢ ق) .

بطلان البيع الحاصل بين المفلس في فترة الرية جوازي . عدم تمسك
دائن المفلس ببطلان البيع لعدم اتخاذ اجراءات لاقانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠
امام محكمة الموضوع . عدم جواز التحدى بذلك امام محكمة لانقض .

٥٩٧ — لا محل للتحدى بأحكام القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ للقول بعدم سريان البيع الحاصل من المفلس في فترة الرية في حق دائتي البائع متى كان الدائن لم يدفع امام محكمة الموضوع ببطلان البيع لعدم اتخاذ الاجراءات التي رسمها القانون المذكور . (نقض ١٩٥٦/٤/٢٦ طعن ٢٥٦ من ٢٢ ق) .

التصرفات الواردة على أموال الموصي الاعلانية

بيع الوصية مال القصر دون ان محكمة الاحوال الشخصية . لا يعد تجاوزا لحدود النيابة او بيعا ملك الغير . انصراف الاثر القانوني لتصرف اتى القصر .

— اذ كانت الوصية حين تصرفت ببيع الاطيان الملوكة للطاعة انها كن ذلك باعتبارها نائبة عنها نيابة قانونية تحل فيها ارادتها محل ارادة الاصيل — القاصر — مع انصراف الاثر القانوني لهذه الإرادة الى هذا الاخير كما لو كانت قد صدرت منه ، لا يغير من ذلك الا تكون قد استأنفت محكمة الاحوال الشخصية للولاية على المال في هذا التصرف اذ لا يعتبر تصرفها مع ذلك مجاوزا لحدود تلك النيابة كما لا يعتبر بيعا ملك الغير الذي يصدر من غير مالك ، لما كان ذلك فلا تثريب على الحكم المطعون فيه أن هو التفت عن دفاع الطاعة بعدم نفاذ العقد في حقها استنادا الى قواعد بيع ملك الغير او لتجاوز النائب حدود نيابته لأنه دفاع لا سند له من القانون مما لا يعيب الحكم اغفال الرد عليه . (نقض ١٦/١٢/١٩٨٠ طعن ١٢٠٧ س ٤٩ ق) .

القضاء باحلال البيع المصادر من الولي على القصر لعدم حصوله على اذن من المحكمة المختصة للقضاء بالزام الوصية بصفتها بود الثمن الى المشتري . اغفال المحكمة بحث نفع الوصية بان القصر لم يدخل لتمتع شيء من الثمن . قصور .

— اذا كان الثابت ان الطاعن الاول بصفته وليا على اولاده باع الى المطعون عليها قطعة ارض مقام عليها مبان بثمن قدره ٦٣٠٠ ج وقضي بابطال هذا العقد استنادا الى ان الولي تصرف في عقار تزيد قيمته على ٣٠٠ ج آلت ملكيته الى القصر بطريق الشراء من مال والذتهم دون أن يحصل على اذن من محكمة الاحوال الشخصية طبقا لما توجيه المادة السابعة من القانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالحكم الولاية على المال ، مما مفاده انه وقد ثبت من الحكم سلف الذكر ان الولي حين تصرف في هذا العقار قد جاوز حدود ولايته ، فان هذا التصرف لا ينصرف انره الى القصر ولا يلزمون

برد شيء من المبلغ المدفوع من الثمن إلا بقدر ما أنلوه منه ، لما كان بين من الاطلاع على المذكرة التي قدمها الطاعنان أمام محكمة الاستئناف والتي سادت صورتها الى الطعون عليها وإشارت اليها المحكمة في حكمها أن الطاعنة الثانية بصفتها وصية على القصر تمسكت في دفاعها أنها لم تتسلم شيئاً من المبلغ المدفوع من ثمن البيع وهو ما يستفاد منه أنها تتمسك بأن القصر لم يدخل في ذمتهم شيء من هذا المبلغ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد ألزم الطاعنة الثانية بصفتها برد ما قبضه الطاعن الاول من ثمن المبيع دون أن يشير الى هذا الدفاع أو يرد عليه وهو دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وشابهه تصور بيطله . (نقض ١٩٧٧/١/٣١ طعن ٥٠٨ س ٤٢ ق) .

التصرف الصادر من السفينة قبل تسجيل قرار الحجر . يكفي لإبطاله
إن يكون نتيجة استقلال أو تواطؤ . اجتماعهما غير لازم . الاستقلال والتواطؤ المقصود بكل منهما .

— يكفي وفقاً للفقرة الثانية من المادة ١١٥ من القانون المدني لإبطال التصرف الصادر من السفينة قبل تسجيل قرار الحجر أن يكون نتيجة استقلال أو تواطؤ ، فلا يشترط — وعلى ما جرى به قضاء محكمة بالاستقلال أن يعلم الغير بسفه شخص فيستقل هذه الحالة ويستصدر الفرض — اجتماع هذين الأمرين بل يكفي توافر أحدهما . والمقصود منه تصرفات لا تتعادل فيها التزامه مع ما يحصل عليه من فائدة . أما التواطؤ فيكون عندها يتوقع السفينة الحجر عليه فيعمد الى التصرف في أمواله الى من يتواطأ معه على ذلك بقصد تقويت آثار الحجر المرتقب . (نقض ١٩٦٩/١/٢٨ طعن ٦١ س ٣٥ ق) .

بطلان التصرف لأيهما أو الغفلة . عدم اشتراط اجتماع الأمرين .
بطلان تصرف السفينة الصادر نتيجة استقلال ولو كان صادراً قبل توقيع الحجر عليه .

— يكفي للحكم ببطلان التصرف وفقاً لنص المادة ١١٥ من القانون المدني أن يكون صادراً من سفينة أو ذى غفلة ولا يشترط اجتماع الأمرين

(المسنن والغفلة) . ومتى أثبت الحكم أن التصرف الصادر من المسنن كان نتيجة استغلال فإن ذلك يكفي لإبطاله ولو كان صادرا قبل توقيع الحجر عليه . (نقض ١٩٦٨/١١/١٤ طعن ٤٤٦ س ٢٤ ق) .

الاستغلال — في حكم المادة ٢/١١٥ جنى — هو أن يغتنم الغير فرصة منه شخص أو غفلته فيستصدر منه تصرفات يستغل بها ويثرى من أمواله .
ثبوت الاستغلال . بطلان التصرف ولو صدر قبل تسجيل طلب الحجر أو تسجيل قرار الحجر .

— التصود بالاستغلال — في حكم الفقرة الثانية من المادة ١٥٥ من القانون المدني — أن يغتنم الغير فرصة منه شخص أو غفلته فيستصدر منه تصرفات يستغل بها ويثرى من أمواله . فإذا أثبت الحكم المظنون فيه في حدود سلطة المحكمة الموضوعية أن الطاعنين قد استغلا مسنن المطلوب الحجر عليه وشدة حاجته إلى المال فاستصدرا منه التصرف المحكوم ببطلانه بمقابل يقل كثيرا عما تساويه الأرض المبيعة وذلك إرضاء لشهوة الإغتناء لديهما فإن الحكم بذلك يكون قد أثبت أن التصرف الصادر إلى الطاعنين كان نتيجة استغلال وبالتالي يكون هذا التصرف باطلا ولو صدر قبل تسجيل طلب الحجر أو تسجيل قرار الحجر . (نقض ١٩٦٨/١١/١٤ طعن ٤٤٦ س ٢٤ ق) .

أبرام الوصية العقد مقيضة دون أن المحكمة الحسبية . اعتبره باطلا نسبيا يصح بإجازة القاصر بعد بلوغه بمن الرشد .

— إذا كان الحكم المظنون فيه قد اعتبر عقد المقيضة الذي عقده الوصية بدون أن المحكمة الحسبية هو عقد باطل بطلانا نسبيا يصح بإجازة القاصر بعد بلوغه من الرشد وجعل الإجازة تستند إلى التوقيع الذي تم فيه العقد فإنه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح .
(نقض ١٩٦٥/١/٢١ طعن ١٠٧ س ٢٠ ق) .

لا تأثير لخطأ الحكم في تقريره أن يبطلان التصويص عليه في المادة ٢٥٨ مدني قديم هو بطلان مطلق مع أنه نسبي متى تكان هذا البطلان لم يزل بعدم إجازته .

بأن خطأ الحكم في قوله أن البطلان المنصوص عليه في المادة ٢٥٨ من القانون المدني القديم هو بطلان مطلق ، مع أنه نسبي ، لا يكون له تأثير في ملغى الحكم تادام هذا البطلان لم يزل لا يرضاء القاصر بعد بلوغه سن الرشد ولا بإجلاء المجلس الحسبي له . (نقض ١٩٥٠/٢/٢٢ طعن ١٩٦٦ س ١٧ ق) .

التصرفات المأذون للقاضي الأهلية بجاسترتها

القاصر المأذون . اعتبره كابل الأهلية فيما أذن فيه . ما عداه . قبل الإبطال متى كان تأثيرا بين النفع والضرر .

— النص في المادتين ٦٢ ، ٦٤ من القانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ وفي لفقرة الثانية من المادة ١١١ من القانون المدني يدل على أن القاصر المأذون يعتبر كامل الأهلية فيما أذن فيه ، ولما التصرفات التي لم يؤذن فيها فاتها تكون قابلة للإبطال أصلحته متى كانت دائرة بين النفع والضرر . (نقض ١٩٨٠/٢/٤ طعن ٢٦٠ من ٤٢ ق) .

عقد التدريب . التزام العامل للقاصر فيه بإداء تمويض عند فسخه . اعتبره تصرفا دائرا بين النفع والضرر . لا يدخل في نطاق ما أذن القانون للقاصر فيه . قابليته للإبطال لصحة القاصر .

... إذا كان الثابت من الحكم المأذون فيه أن الالتزام الأساسي في العقد سند الدعوى هو تعلم المأذون ضده مهنة ميكانيكا التسيج ، فأنه يكون عقد تدريب ، لا يدخل في نطاق ما أذن القانون للقاصر في إبرامه ، وعلى ذلك يخضع للقواعد العامة في قانون الولاية على المال ، ولأنه حوى شرطا جزائيا بالزام المأذون ضده بإداء تمويض في حالة فسخ العقد ولأن العبرة في وصف العقد بوقت نشوئه لا بما قد يسفر عنه تنفيذه فأنه يكون نافذاً إنعقد تصرفا دائرا بين النفع والضرر وقابلا للإبطال لصحة القاصر . (نقض ١٩٨٠/٢/٤ طعن ٢٦٠ من ٤٢ ق) .

التصرفات الغير مأذون للقاضي الأهلية بجاسترتها

التمتع بالقاصر . حقه في إبطال التصرف الدائر بين النفع والضرر وأو تجرد من أي غبن . إختفاء القاصر قصره أو ادعائه كائنا بلوغه سن الرشد . لا أثر له في إبطال العقد .

— ثبوت التصرف عند التعاقد كان لقبول دعوى الإبطال ولو تجرت التصرف الدائر بين النفع والضرر من أي عين مهما كان مقدار أداة القاصر منه ولو لم يعلن القاصر عجزه للمتعاقد الآخر أو أخفى حاله عنه أو ادعى كذباً بلوغه سن الرشد . وسواء كان هذا المتعاقد يعلم بحالة القاصر أو يجهلها . (نقض ١٢/٣/١٩٨٠ طعن ٤٢٩ من ٤٩ ق) .

... **المقد الباطل بسبب قصر المتعاقد** . عدم جواز صدور الإجازة من القاصر قبل بلوغه مهسن الرشد .

— **إجازة التعاقد الباطل** باعتبارها تصرفاً قانونياً يتضمن إسقاطاً لحق : لا يملكها ناتس الاعلية . (نقض ١٢/٣/١٩٨٠ طعن ٤٢٩ من ٤٩ ق) .

الفرع المباشر : بيع المريض مرض الموت

مرض الموت . ضوابطه : أن يغلب فيه الهلاك ، ويشعر المريض بهه بدنو أجله ، وينتهي بالوفاة .

٥٩٨ — من الضوابط المقررة في تحديد مرض الموت — وأعلن ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المرض مما يغلب فيه الهلاك ويشعر منه المريض بدنو أجله وأن ينتهي بوقته . ١ نقض ١٢/١٢/١٩٧٧ طعن ٨١٦ من ٤٣ ق) .

توقيع الوارث كشاهد على عقد البيع الصادر من مورثه في مرض الموت . لا يفيد إجازته العقد ، أو صحة التاريخ التثبت به . علة ذلك . عدم تحقق صفته كوارث عند التوقيع .

٥٩٩ — أن توقيع المظنون عليه الأول كشاهد على عقدي البيع — المظنون فيهما بصورهما في مرض الموت — في وقت لم يكن قد أصبح فيه وارثاً لا يعدو أن يكون شهادة بصحة صدورهما من المورث ، ولا يعتبر إجازة منه للمعدين ، لأن هذه الإجازة لا يعتد بها إلا إذا حصلت بعد وفاة المورث ، إذ أن صفة الوارث التي تخوله حقاً في التركة لا تثبت له إلا بهذه الوفاة . كما أن توقيعهم على المعدين لا يفيد صحة التاريخ المعلق لكل منهما

اذ لم يكن وارثا وقت توقيعه كضامد طبيا لما تقدم ذكره . (نقض ١٩٧/١٢/٦ طعن ٨١٦ من ٤٣ ق) .

التصرف المطمون فيه بصدوره من المورث في مرض الموت . عدم جواز الاحتجاج على الورثة بتاريخه الا اذا كان ثابتا بالحدى للطرق القانونية . عبء اثبات عدم صحته . وقوعه على الوارث الطاعن .

٦٠٠ - اثبات التاريخ لا يكون الا بالحدى الطرق التى عينها القانون ، ولا يحتج على الورثة الذين يطعنون على التصرف بأنه صدر في مرض الموت بتاريخ السند اذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا ، الا ان هذا التاريخ يظل حجة عليهم الى ان يثبتوا هم عدم صحته وان التصرف صدر في تاريخ آخر توصلنا منهم الى اثبات ان صدوره كان في مرض الموت . (نقض ١٩٧/١٢/٦) طعن ٨١٦ من ٤٣ ق) .

حالة مرض الموت مشروطة بان يكون المرض مما يقتل فيه الهلاك . اكتفاء الحكم في اعتبار المورث مريضا مرض موت وقت صدور التصرف المطمون فيه بعموده عن مزاولة اعماله خارج المنزل في الشهور الستة السابقة لوفاته بسبب سقوطه من فوق ظهر دابة دون بيان نوع المرض الذى انتابه وتحقيق غلبة الموت فيه وقت صدور التصرف . قصور .

٦٠٢ - حالة مرض الموت مشروطة شرعا بان يكون المرض مما يقتل فيه الهلاك ، فاذا كان الحكم المطمون فيه قد اكتفى في اعتبار ان المورث كان مريضا مرض الموت وقت صدور التصرف المطمون فيه بأنه تمعد عن مزاولة اعماله خارج المنزل في الشهور الستة السابقة لوفاته بسبب سقوطه من فوق ظهر دابته دون بيان لنوع المرض الذى انتاب المورث وتحقيق غلبة الموت فيه وقت صدور التصرف المطمون فيه فان ذلك الحكم يكون قاصرا : تصوروا يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تكييفه للمرض بأنه مرض موت . (نقض ١٩٦٤/٤/٢٠ طعن ٤٤٩ من ٢٩ ق) .

حق الوارث في مال مورثه لا يظهر في الوجود الا بعد وفاة المورث . عدم اعتبار المرض مرض موت الا اذا انتهى ببوت صاحبه . وجود التصرف

على قيد الحياة يمنع وارثه من المنازعة في العقود الصادرة منه على أساس صدورها في مرض الموت أو أنها تخفى وصايا .

٦٠٢ — حق الوارث في مال مورثه لا يظهر في الوجود ولا يكون له اثر الا بعد وفاة المورث كما ان المرض لا يمكن اعتباره مرض موت الا اذا انتهى بموت صاحبه مما لا يتلدى معه معرفة ان المرض من امراض الموت الا يتحقق هذه النتيجة . ومن ثم فما دام المتصرف كان مليزاً حياً نقلته ما كان يقبل من الوارث اية منازعة في العقود المطعون عليها تقوم على صدوره في مرض موت المتصرف او على أنها تخفى وصايا . (نقض ١٩٦٤/٢/٢٦ طعن ٢٦ من ٢٩ ق) .

مجال البحث في تطبيق المواد ٢٥٤ وما بعدها منى قديم : ان يكون التصرف المطعون بحصوله في مرض الموت منجزاً . وان مؤدى ثبوت صحة الطعن فيه اعتباره وصية . صدور وصية تخضع لاحكام القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ لا محل لاعمال احكام المواد المذكورة .

٦٠٣ — مجال البحث في تطبيق المواد ٢٥٤ منى قديم . وما بعدها انها هو حيث يكون التصرف المطعون بحصوله في مرض الموت قد صدر منجزاً ، وان مؤدى ثبوت صحة الطعن فيه بحصوله في مرض الموت اعتبار هذا التصرف وصية فاذا لم يكن التصرف -- محل النزاع -- تصرفاً منجزاً بل كان وصية سافرة من اول الامر وتخضع لاحكام القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦ فانه لا يكون هناك محل لاعمال احكام تلك المواد على واقعة النزاع . (نقض ١٩٥٦/٢/٢٢ طعن ٢١٣ من ٢٢ ق) .

البيع الصادر لاجنبى في مرض موت البائع اذا كان تبرعاً محضاً فانه يأخذ حكم الوصية ولا ينفذ الا في الثلث ، اما اذا ثبت انه عقد صحيح دفع فيه الثمن ولكن فيه شيئاً من المحاباة فله حكم آخر .

٦٠٤ — البيع في مرض الموت لاجنبى يخلف حكمه فان ثبت انه من مستورة اى تبرع محض نحكمه انه وصية لا تنفذ الا في ثلث تركه البائع ، وان ثبت انه عقد صحيح مدفوع فيه الثمن ولكن فيه شيئاً من المحاباة فله حكم آخر . وعلى ذلك فاذا دفع ببطلان عقد بيع لكونه مزوراً على البائع

أو لكونه على الأقل صادرا في مرض موته ، وقضت محكمة الدرجة الأولى بأحالة الدعوى على التحقيق لإثبات ونفى صدور العقد في مرض الموت ، واستئنفت هذا الحكم التمهيدى فقضت محكمة الدرجة الثانية بالبطلان وتصدت لموضوع الدعوى فحكمت فيه بصحة العقد على أساس أن المشتري ليس وارثا وأنه لا محل إذن لتحقيق صدور العقد في مرض الموت إلا إذا كان ثمة محاباة في الثمن تزيد على ثلث مال البائع في حين أن الطاعن في العقد يبنى طعنه على أن هذا العقد إنما هو تصرف بطريق التبرع الذي لم يدفع فيه ثمن ، فحكما على أساس ذلك التوجيه ، وهو تصحيح عقد البيع واعتباره عقد بيع حقيقي فيه الثمن مخفوع فعلا مع عدم بيان الأسباب التي دعتا إلى رفض ما ادعاه الطاعن من عدم دفع الثمن ولا الأسباب التي اقترنتها بدفع هذا الثمن ، هو حكم باطل القصور أسبابه . (نقض)

الحكم الصادر باعتبار البيع حاصلا في مرض الموت وبإخذ حكم الوصية لاجنبى فلا ينفذ إلا في الثلث لا يعتبر مناقضا لما أمر به من نهب خير لتقدير أموال القرعة ومعرفة إذا كان المبيع يخرج من الثلث .

٦٠٥ - إذا قضت المحكمة باعتبار العقد المتنازع عليه عقد بيع صادرا في مرض الموت حكمه حكم الوصية لاجنبى لا ينفذ إلا في ثلث تركه البائع ، ثم حكمت في الوقت نفسه تهديدا بنهب خير لحصر أموال البائع وتقدير ثمنها لمعرفة ما إذا كانت الاطيان محل العقد تخرج من ثلثها أم لا . فلا تعارض في حكمها بين شطره القطعى وشطره التمهيدى ، إذ أنه متبع اعتبار العقد صادرا في مرض الموت حكمه حكم الوصية لاجنبى يصبح الفصل في طلب حخته ونفاذه كليا أو جزئيا متوقفا بالبداية على نتيجة تقرير الخبر في المهمة التي كلفه بها . (نقض ١٩٥٠/٢/٣ من ١٢٧ س ١٨ ق ٢) .

صحة بيع الصلار في مرض الموت بالتنسبة للوارث فلا يجره ولو أبطل بالتنسبة للوارث الذي لم يجره .

٦٠٦ - البيع الصلار في مرض الموت لأبنة البائع يكون صحيحا في حق من أجزائه من الورثة ولو قضى ببطلانه بالنسبة لمن لم يجره منهم . فإذا امتنع من أجاز البيع عن تسليم بعض الاطيان الواردة في العقد إلى المشتري

بدعوى أنها من نصيبه في التركة فإن الحكم عليه لها بثبوت ملكيتها لهذه
الأطيان يكون صحيحا ولا مخالفة للقانون فيه . (نقض ١٩٣٧/٥/٢٠ طعن
٧ س ٧ ق) .

حق محكمة الموضوع في أن تستخلص على خلاف نصوص العقد
لأسباب ساقفة أن الوارث لم ينفع ثبنا للبيع الصالح له من المورث في مرض
موته .

٦٠٧ — متى كان الحكم المطعون فيه لم يلخذ بما نص عليه في عقد
البيع المقول بصدوره من مورث الخصوم الى ولده الطاعن في فترة مرض
موته من دفع الثمن قد استند الى ما تبينه من مجبوع التحقيقات وظروف
الدعوى وملابساتها وكان الطاعن لم يقدم ما يثبت انه تحدى لدى محكمة
الموضوع بثبته دفع مقابلا لما اشتراه ثمن ما ينماه عليه الطاعن من بطلان
لاستناده الى وقائع لا تتفق مع الاوراق المقدمة في الدعوى ولا تؤدي الى
ما انتهى اليه منها يكون في غير محله . (نقض ١٩٥١/٥/٢ طعن ٨٨ س
١٦ ق) .

إذا كان الحكم قد اعتمد في تقرير حصول البيع في مرض موت اذبايع
على اسباب ساقفة فلا محل للقول بمخالفته في بعض تقاريراته او عدم
تطبيقه تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى .

٦٠٨ — إذا كان الطاعن لا ينمى على الحكم انه اخطا في التعريف،
بمرض الموت ، وانما ينمى عليه انه خالفه في بعض تقاريراته وانه لم يطبقه
تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى ، وكان ما اثار اليه من تلك التقارير
لا يعارض مع ذلك التعريف ، وما استخلصه الحكم ، من وقائع الدعوى
واوراقها وشهادة الشهود الذين سمعوا فيها ، من أن المتوفى كان مريضا
مرض الموت حين حرر عقد البيع الذي هو محل الدعوى ، سائفا مقبولا .
فانه لا يكون ثمة محل لما نماه الطاعن عليه . (نقض ١٩٤٩/١/١٣ طعن
١٥٥ س ١٧ ق) .

اغفال الرد على الدفاع بأن المورث وقت التعاقد كان في مرض الموت
وعدم تقديم ما يثبت طلب تحقيقه امام محكمة الموضوع او اثارته امام محكمة
الاستئناف لا يعيب الحكم .

٦٠٩ - متى كان الثابت من أوراق الدعوى أن ما دفع به الطاعنون من أن المورث إرث التملك كان في مرض الموت هو قول غير ولم يقدموا ما يثبت أنهم طلبوا إلى محكمة الموضوع إحالة الدعوى على التحقيق لاثبات هذا الدفاع أو أنهم قدموا إليها دليلا عليه كما لم يقدموا ما يثبت أنهم اثبروه لدى محكمة الاستئناف فإنه لا يحيب الحكم المطعون فيه اغفاله الرد على هذا الدفاع الذي تخلى عنه الطاعنون . (نفص ١٩٥٢/٢/٧ طعن ٦٠ من ٢٠ ق) .

الطعن على تحصيل المحكمة من وقائع الدعوى وظروفها أن المورث كان مريضا بالفالج وأن مرضه طال ولم يشهد عليه إلا بعد صدور السنتين المطعون فيها وتقريرها بصحة التملك . هذا الطعن متعلق بتحصيل فهم الواقع في الدعوى ولا سبيل للجدل بشأن ذلك أمام محكمة النقض .

٦١٠ - إذا حصلت المحكمة بما تبينته من وقائع الدعوى وظروفها أن المورث كان مريضا بالفالج وأن مرضه طال حوالى خمس سنين ولم يشهد عليه إلا بعد صدور السنتين المطعون فيها ، وبناء على ذلك لم تعتبر أنه كان مريضا مرض الموت وأن السنتين صحيحان ، فلا سبيل لاثارة الجدل بشأن ذلك أمام محكمة النقض لأن هذا مما يتطرق بتحصيل فهم الواقع في الدعوى وخصوصا أن مرض الفالج إذا طال فلا يخلب فيه الهلاك . (نقض ١٩٤٢/١٢/٢٠ طعن ٢٢ من ١٢ ق) .

تقرير التكم لأسباب مختلفة بعدم جنية الإدعاء بأن البائعة كانت مريضة مرض الموت عند تحرير عقد البيع . ذلك يعتبر رفضا ضمنيًا لطلب الإحالة على التحقيق لاثبات مرض الموت . كما أنه لا خطأ فيه ولا قصور .

٦١١ - متى كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة لم تر فيها قلة الطاعن من أن البائعة كانت مريضة مرض الموت عند تحرير عقد البيع إلا مجرد ادعاء غير جدى لأن الطاعن لم يقدم دليلا أو حتى قرينة على أنها كانت مريضة فإن المحكمة بناء على هذه الأسباب السائفة التى أوردتها تكون قد رفضت ضمنا طلب الإحالة على التحقيق لاثبات مرض الموت ، وهذا لا خطأ فيه في تطبيق القانون كما لا يشوبه القصور ، (نقض ١٩٥٢/١١/٢٧ طعن ٢٦٨ من ٢٠ ق) .

حق الوارث في اثبات ان تصرف مورثه صدر في مرض الموت وادعى في تاريخه العرفي بكافة طرق الاثبات . عدم اعتبار المحكة بالتصرف الصادر من المورث لبعض الورثة بمجرد ان تاريخه عرفي ووفاة المورث على اثر المرض دون بحث حقيقة هذا التاريخ والتحقق من صدور التصرف فعلا في مرض الموت يعتبر خطأ في تطبيق القانون .

٦١٢ — ان الوارث وان كان لا يرتبط بالتاريخ العرفي الوارد في ورقة التصرف الصادر من مورثه متى كان له قانونا حق الطعن في ذلك التصرف . الا انه ليس له ان يطالب بعدم الاحتجاج عليه بذلك التاريخ لمجرد كونه غير ثبت بصفة رسمية . بل كل ما له هو ان يثبت بكافة الطرق القانونية ان التصرف المطعون فيه لم يصدر في تاريخه العرفي وانما صدر في تاريخ آخر ليتوصل من ذلك الى ان مبدوره كان في مرض الموت فيكون باطلا . ذلك لان حق الوارث يتعلق قانونا بمال مورثه بمجرد حصول مرض الموت فلا يملك المورث بعده حق التصرف في ماله الذي يعتبر في حكم الموت لوارثه ، مما يقتضي ان تكون العبارة في هذه المسألة هي بصور التصرف فعلا في اثناء مرض الموت بصرف النظر عن التاريخ الموضوع له . وان كان الحكم لم يعتبر التصرف من المورث لبعض الورثة لمجرد كون تاريخه عرفيا وان المورث توفي على اثر المرض ، دون بحث في حقيقة التاريخ المدون في العقد والتحقق من ان التصرف انما صدر فعلا في مرض الموت ، فانه يكون مخطئا في تطبيق القانون . (نقض ١٥/٤/١٩٤٣ طعن ٦٤ س ١٢ ق ١)

عدم اعتبار الوارث من الغير في حكم المادة ٢٢٨ متى بل يعتبر التاريخ حجة عليه سواء صدر التصرف لوارث ام لاجنبى ، ولكن اذا ادعى ان التصرف كان في مرض الموت ادعيا على احكام الارقان فانه اثبات حقيقة التاريخ بكافة الطرق .

٦١٢ — الوارث بحكم كونه خلفا عاما لمورثه — لا يمكن ان يعد من الغير في معنى المادة ٢٢٨ من القانون المدني ، بل حكمه — بالنسبة الى المحررات غير الرسمية التي يكون المورث طرفا فيها — حكم مورثه فتاريخها يكون — بحسب الاصل — حجة عليه ولو لم يكن ثلثا ثبوتا رسميا سواء كانت صادرة الى وارث او الى غير وارث . ولكن اذا ادعى الوارث ان تصرف

المورث كان غشا واحتيالا على القانون اضرارا بحقه الشرعى فى الميراث
 فطعن فيه بأنه صدر فى مرض الموت وأن تاريخه غير صحيح فيجوز له أن
 يثبت بدعاه ويكون عليه عبء الإثبات إذ هو مدعى والبيئة على من ادعى
 وتطلق له كل طرق الإثبات إذ المضرور بالفسخ لم تكن له خبرة فيه فلا وجه
 للتضييق عليه فى إثباته بحصره فى طريق دون طريق . فإذا كانت المحكمة
 حين قضت ببطلان البيع الصادر من المورث الى بعض ورثته قد أسست
 ذلك على أن المدعين الذين يطعنون فى العقد بصدوره فى مرض الموت وهم
 ورثة للبائع لا يحتاجون بتاريخ عقد البيع غير المسجل يزعم أنهم من الغير
 وجعلت التحقق من قيام حالة مرض الموت موطأ بالتاريخ الثابت ثبوتا
 رسميا دون التاريخ الاول «العرفى» غير آبهة لدفاع من صدر لهم العقد بعدم
 قيام حالة مرض الموت فى ذلك التاريخ غير الثابت رسميا فإن حكمتها بذلك
 يكون مخالفا للقانون إذ هذا التاريخ يكون حجة على هؤلاء الورثة الى أن
 يثبتوا عدم صحته . (نقض ١٩٤٨/١٠/٢١ طعن ٧٧ س ١٧ ق) .

**عدم اعتبار الوارث من الغير فى حكم المادة ٢٢٨ حتى بل يعتبر
 التاريخ حجة عليه سواء صدر التصرف لوارث أم لاجنبى ، وإن كان اذا ادعى
 ان التصرف كان فى مرض الموت احتيالا على احكام الارث فله ادعاء خفيفة
 بتاريخ بكافة الطرق .**

٦١٤ — الوارث لا يعتبر من الغير فيما يختص بالتصرفات الصادرة
 من المورث الا اذا كان التصرف قد صدر فى مرض الموت اضرارا بحقه فى
 الميراث . فإذا كان التاريخ المدون فى ورقة التصرف سليقا على بدء مرض
 الموت وغير ثابت رسميا فإن كل ما يكون للوارث هو أن يثبت بجميع الطرق
 أن هذا التاريخ غير صحيح ، وأن العقد إنما أبرم فى مرض الموت وأنى فإذا
 كان الحكم لم يتم وزنا للتصرف الصادر من أب لابنه لمجرد أن تاريخه عرفى ،
 وأن الأب المتصرف توفى على أثر مرض أصابه دون البحث فى صحة هذا
 التاريخ والتحقق من أن التصرف حصل بالفعل فى مرض الموت فانه يكون
 مخطئا . (نقض ١٩٤١/١٢/١٨ طعن ٢٩ س ١١ ق) .

عدم جواز طعن الوارث فى تاريخ التصرف الصادر من مورثه لمجرد

كونه غير مثبت بوجه رسمي وانما انه ان ثبتت حقيقة بكافة الطرق للتوصل
للاثبات صدور التصرف في مرض الموت .

٦١٥ - ان الوارث وان كان لا يرتبط بالتاريخ العرفي الوارد في ورقة
التصرف الصادر من مورثه متى كان له حقنا حق الطعن في ذلك التصرف
الا انه ليس له ان يطلب بعدم الاحتجاج عليه بذلك التاريخ لجرد كونه غير
ثابت بصفة رسمية بل كل ما له هو ان يثبت بكافة الطرق القانونية ان
التصرف المطعون فيه لم يصدر في تاريخه العرفي وانما صدر في تاريخ آخر
ليتوصل من ذلك الى ان صدوره كان في مرض الموت فيكون باطلا . ذلك لان
حق الوارث يتعلق قانونا بمال مورثه بمجرد حصول مرض الموت فلا يملك
المورث بعده حق التصرف في ماله الذي يعتبر في حكم الملوكة لو ارثه ، مما
يقضي ان تكون العبرة في هذه المسألة هي بصدور التصرف فعلا في انشاء
مرض الموت بصرف النظر عن التاريخ الموضوع له واذن فلذا كان الحكم
لم يعتبر التصرف الصادر من المورث لبعض الورثة لجرد كون تاريخه عرفيا
وان المورث توفي على اثر المرض دون بحث في حقيقة التاريخ المدون في العقد
والتحقق من ان التصرف انما صدر فعلا في مرض الموت فانه يكون مخطئا
في تطبيق القانون . (نقض ١٩٤٣/٤/٥ طعن ٦٤ س ١٢ ق) .

**اعتبار الوارث من الغير بالنسبة للتصرف الصادر من المورث في مرض
موته وحقه في الطعن في التاريخ غير المثبت بوجه رسمي وانما ثبتت حقيقة
بكافة الطرق .**

٦١٦ - الوارث يعتبر في حكم الغير فيما يفتنص بالتصرف الصادر من
مورثه في مرض الموت اشرارا بحقه المستند من القانون . ولذلك فان له ان
يطعن على هذا التصرف وان يثبت مطاعنه بجميع طرق الاثبات . واذا كان
التاريخ المدون بالتصرف غير ثابت رسميا فان له - مع تمسك الوارث الذي
صدر لمصلحته هذا التصرف بهذا التاريخ - ان يثبت حقيقة التاريخ بجميع
طرق الاثبات ايضا . (نقض ١٩٤١/١/٢٣ طعن ٤٤ س ١٠ ق) .

الفرع الحادى عشر : بيع السفينة

**مفاد نص المادة ٣ من قانون التجارة البحرى التى تشترط للرسمية
في بيع السفينة الاختيارى انه يخضع لحكمها كل منشأة عاقبة تخصص للقيام**

**بالملاحة البحرية دون المراكب التى تخصم للملاحة الداخلية بنهر النيل
والمنشآت المائية التى تعمل بالموانى .**

**تخصيص المنشأة المائية للقيام بسفريات في أعالي البحار ليس شرطا
لاعتبار المنشأة سفينة بحرية في حكم المادة ٣ من قانون التجارة البحرية .
يكفى تحقق تخصيصها أو قبيلها على وجه الاعتماد بالملاحة الساحلية أو
البحرية .**

٦١٧ - لم يعن قانون التجارة البحرية الصادر عام ١٨٨٢ بتعريف
السفينة الا أنه يمكن تحديد معناها بالرجوع الى مجموع احكام ذلك القانون
اتى يبين منها أن نطقه يحدد بأعمال الملاحة البحرية ولن السفينة هي
الاداة الرئيسية لهذه الملاحة . وعلى ذلك اذا اطلقت عبارة السفينة في
بعض نصوصه بغير قيد كما هو الحال بالمادة الثالثة منه التى تنص على أن
« بيع السفينة كلها أو بعضها يبيعا يلزم أن يكون بسند رسمى سواء حصل
قبل السفر أو في اثنتائه والا كان البيع لاغيا » فلن مفاد ذلك هو اخضاع
كل منشأة مائية تقوم بالملاحة البحرية لحكم هذا النص بغض النظر عن
حولتها أو حجمها أو طريقة بنائها أو ابعادها وأيضا كانت اداتها للمسيرة
شراعية أو بخارية وسواء اعدت السفينة حسب صنمها لتحمل مخاطر الملاحة
في أعالي البحار أو لمجرد الملاحة السطحية أو الحدية وبغير التفت الى
الفرض من تشييدها بلن كانت سفينة تجارية أو سفينة للصيد أو التزهة .
ويخرج من نطاق وصف السفينة المراكب التى تخصم للملاحة الداخلية
بنهر النيل وفرومه وترعه ايا كانت حولتها ولو كانت تسير بالبخر وكذلك
كلية المنشآت المائية التى تعمل داخل البوغازات بالموانى كالارصفة
والكبارى المائية وسفن المسحب والارشاد والكراكيت وقوارب القطلسة
والمراكب المعدة لنقل البضائع والركاب من السفن الى الارض وبالعكس
وغيرها من المنشآت المائية الأخرى التى لا تقوم بسحب ما خصصت له
بملاحة بحرية خارج الموانى . ولا يشترط لاعتبار المنشأة سفينة بحرية في
حكم النص المتقدم القيام بسفريات في أعالي البحار . بل يكفى في هذا
الخصوص تحقق تخصيصها وقبيلها على وجه الاعتماد بالملاحة السلطانية
أو الحدية . (نقض ١٩٥٩/٥/٧ طعن ٥٨ من ٢٥ ق) .

الفرع الثاني عشر : البيع على الوجه (الكونتراتات)

اعتبار البيع على الوجه أو بالكونتراتات صحيحا . لا يختلف عن البيع العادي الا في ترك تحديد السعر للسوق أو للبورصة على الايديين التي يتفق عليها .

٦١٨ — يعتبر البيع على الوجه أو بالكونتراتات صحيحا لأنه لا يختلف عن البيع العادي الا في ترك تحديد السعر (الثنى) للسوق أو للبورصة على الاسس التي توضح في تلك العقود والتي تؤدي الى تعيينه بلا نزاع . (نقض ١٩٥٧/٦/٢٧ طعن ٢٢٠ من ٢٢ ق) .

الفرع الثالث عشر : البيع في البورصة (العميات الاجلة)

حق قطع المهر أو نطه في بيوع الاقطن الاجلة . عدم استعمال البائع حقه حتى نهاية الاجل المحدد له . على المشتري — طبقا لمعرف التجارى الذى قننه المرسوم بقانون ١٢١ لسنة ١٩٢٩ — تحديد سعر الكمية المبيعة بسعر الزوم اقالى مباشرة لانقضاء الحق فان كان يوم عطلة للبورصة أو كان التعامل في البورصة في هذا اليوم محدد بالسعر رسمية أو اسعار لا تقبل بها فان الاجل يمتد الى يوم العمل اقالى له .

٦١٩ — اذا لم يستعمل البائع — في بيوع الاقطن الاجلة — حقه في قطع السعر أو النقل حتى نهاية الاجل المحدد له فله يجب على المشتري — طبقا للمعرف التجارى الذى قننه المرسوم بقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٢٩ والقانون ١٨٤ لسنة ١٩٥٩ — الذى حل محله — والخاصين بتنظيم بيوع الاقطن الاجلة في الداخل — تحديد سعر الكمية المبيعة بسعر اليوم التالى مباشرة لانقضاء حق البائع في القطع فان كان هذا اليوم يوم عطلة ببورصة العقود أو كان التعامل في البورصة في هذا اليوم محددا بالسعر رسمية أو اسعار لا تعامل بها لاي سبب كان فان الاجل يمتد الى يوم العمل التالى له . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٨ طعن ٢٧٦ من ٢٢ ق) .

يوم قطع السعر في بيوع الاقطن الاجلة هو يوم تعامل فعلى . الملة في ذلك تمكن المشتري من اجراء عطلة انعطية تتم بعملية بيع عكسية يجزئها وقت القطع ويسهره وعن مقدار معادل للتقر الذى تم قطعه البائع .

٦٢. — العلة في أن يكون اليوم الذي يجرى فيه القطع — في بيعو
الاقطان الآجلة — من الايام التي يحصل فيها تعادل فعلى هي مجرد تبكين
المشتري من اجراء عملية التغطية التي تتم بعملية بيع عكسية يجريها في
وقت القطع وبسعره وعن مقدار معادل للتقدر الذي تم قطعه للبائع والغرض
من هذه العملية هو أن يؤمن المشتري نفسه من مخاطر تقلبات الاسعار فان
هبط السعر خسر فيها اشتراه بضاعة حاضرة يعادل كسبه فيها باع من
عقود في البورصة والعكس بالعكس . (نقض ١٩٦٨/٣/٢٨ طعن من
٣٢ ق) .

التعامل في البورصة . عدم جريانه بعد يوم ٢٠ يناير سنة ١٩٥٢
موعد القطع على سعر القطن الا في يوم ٢٣ من الشهر المذكور وعلى عقد
مارس . عدم قيام مانع للمشتري من اجراء عملية تغطية السعر عقد
مارس في ذلك اليوم . (اعتبار الحكم بسعر هذا اليوم اساسا للمحاسبة مع
ثبوت استحالة القطع على شهر يناير بسبب انتهاء التعامل عليه . عدم
مخالفته للعقد او لاحكام البورصة او العرف التجاري .

٦٢١ — اذ كان التعامل في البورصة لم يجر بعد يوم ٢٠ يناير سنة
١٩٥٢ — موعد القطع على سعر القطن — الا ابتداء من يوم ٢٣ من الشهر
المذكور وعلى عقد مارس — لأن التعامل على عقد يناير كان قد انتهى في
يوم ٢٢ من هذا الشهر حسب النظام المتبع في بورصة العقود وكان لا يوجد
ما يمنع المشتري (الطاعن) من اجراء عملية التغطية بسعر عقد مارس في
يوم ٢٣ يناير وهذه العملية يتحقق بها الغرض المقصود منها ، فان الحكم
المطعون فيه اذ اعتبر سعر هذا اليوم اساسا للمحاسبة بعد أن ثبت
لحكمة الاستئناف أن القطع على شهر يناير بات مستحيلا بسبب انتهاء
التعامل عليه وهو سبب خارج عن ارادة البائع ، لا يكون مخالفا للمقد او
لاحكام لائحة البورصة او للعرف التجاري . (نقض ١٩٦٨/٣/٢٨ طعن
٢٧٦ من ٣٢ ق) .

تحديد عقد البيع آجلا لقطع السعر او نقله . سكوت البائع عن
ابداء رغبته لا يترتب عليه النقل . وجوب تحديد الكائن بسعر اليوم التالي
مباشرة قهالة هذا الاجل . ما يترتب على النقل من التزام البائع بنقل

**المسمرة للقانونية وقرى السعر والمصرفات القانونية . منطاه . صدور
امر من المجمع الى المشتري يبيد بوضوح عن نية الاول فى اجراء النقل .**

٦٢٢ - متى حدد فى العقد اجل ليستعمل فيه البائع حقه فى القطع
او النقل من مسكونته عن ابداء رغبته فى القطع او النقل لا يقترب عليه
اعتبار القطن منقولا وانما وجوب تحديد الثمن بسعر اليوم القالى مباشرة
لنهاية هذا الاجل . كما انه اذا كان يقترب على النقل التزام فى نية البائع
بدفع المسمرة القانونية وقرى السعر وكلفة المصرفات القانونية لهذا
النقل فانه يجب ان يصدر بالنقل امر من البائع الى المشتري تظهر فيه نية
الاول واضحه فى اجراء النقل . (تقضى ١٩٦٨/٢/٢٨ طمن ٢٧٦ س ٣٣٢ا) .

**حظر لقتسام فى الاوراق المالية الا بواسطة احد المسمرة .
نطاه . ان تكون الاوراق موضوع التعامل مقيده بالمورصة ايا بجندول
الاسعار الرسمى او بالسوق المعد للاوراق التى يجرى التعامل عليها خارج
ذلك الجندول . عدم سريان هذا الحظر على الاوراق التى لم تقيد اصلا
بالمورصة .**

٦٢٣ - نظم مرسوم ١٩٣٣/٢/٣١ الذى صدر بالموافقة على اللائحة
العامة لبورصات الاوراق المالية فى المواد ٥٩ وما بعدها الاحكام المتعلقة
بجندول الاسعار الرسمى للاوراق المالية وبيان الشروط التى يجب ان
توافر لقبولها به . وخول وزير المالية فى المادة ٧٣ ل المضافة بمرسوم
١٩٤٧/٢/١٧ الحق فى ان ياذن بتششاء سوق خارج جندول الاسعار الرسمى
وحدد فى المادتين ٧٣ م ، ن . شروط قبول الاوراق المالية بهذه السوق
وشطبها منها وكيفية التعامل فيها ورسوم الاشتراك الواجب دفعها عند
قيدها . وقد نصت المادة ٩٧ من اللائحة العامة لبورصات الاوراق المالية
المشار اليها على حق وزير المالية فى اصدار لائحة داخلية ، فاصدر بتاريخ
١٩٤٠/٤/٢٧ قرارا بالموافقة على اللائحة الداخلية لبورصات الاوراق
المالية ، وادخل على هذه اللائحة تعديلا فى ١٥/٤/١٩٤٧ بالقرار رقم
٢٤ ضمنه نصوم المادة ٢٤ (ا) وما بعدها من اللائحة الداخلية لبورصات
انن بمقتضاها بتششاء سوق خارج جندول الاسعار الرسمى ببورصتى
القاهرة والاسكندرية وحدد كلفة الشروط التى يجب توافرها فى الاوراق

المالية التى تقبل فى هذه السوق واجراءات التعامل فيها ، ومؤدى هذه النصوص أن يكون لبورصة الأوراق المالية فى القاهرة والاستكثارية جدولان الاول جدول الاسعار الرسمى والثلى ما اسماء المشرع بالسوق خارج جدول الاسعار الرسمى . واذا نص فى المادة الاولى من القانون ٢٢٦ لسنة ١٩٥٢ فى شأن التعامل فى الأوراق المالية على حظر التعامل فى الأوراق المالية سواء كتلت مقيدة بجدول الاسعار الرسمى أم بالسوق خارج ذلك الجدول الا بواسطة احد السماسرة المتقدين بهذه البورصات والا كان البيع باطلا ، وكان المشرع قد هدف بهذا القانون الى المحافظة على اموال الجمهور وسلامة العمليات فى البورصة وتأمين المتعاملين ، وكان تحقيق هذا الهدف — على ما جاء بالذكرة الايضاحية للقانون المشار اليه — منوطا باتهام التعامل فى الأوراق المالية المقيدة فى بورصات الأوراق المالية سواء بجدول الاسعار الرسمى أم خارج جدول الاسعار الرسمى بواسطة السماسرة المتقدين بها ، فان مفاد ذلك هو اعتبار الحكم المقرر بالنص المشار اليه — وهو اتمام التعامل بواسطة سمسار — شاملا لجميع الأوراق المالية المقيدة بالبورصة سواء بجدول الاسعار الرسمى أو بالسوق المعد للأوراق التى يجرى التعامل عليها خارج جدول الاسعار الرسمى وذلك دون الأوراق التى لم تقيد بالبورصة أصلا بعدم اراجها فى أحد هذين الجدولين .

انقض ١٩٦٦/١١/٢٩ طعن ٢١٥ من ٣٢ ق ١ .

تطبيق احكام عقود بيع القطن تحت القطع يؤدى الى قطع هبهر القطن
المبيع من الشركة الطاعنة الى الشركة المطعون عليها على اساس سعر
التعامل الفعلى على عقود مايو فى اول يوم يجرى فيه التعامل عليها ببورصة
المقود . هذه الاسعار اقل من السعر الذى حدده قرار بورصة مينا البصل
التصاير فى ١٩٥٢/٤/١٤ . ليس للطاعنة تقع فى التمس على القرار بانه
باطل ولا حجية له .

٦٢٤ — اذا كان تطبيق احكام عقود بيع القطن تحت القطع يؤدى الى قطع سعر القطن المبيع من الطاعنة الى المطعون عليها على اساس سعر التعامل الفعلى على عقود مايو فى اول يوم يجرى فيه التعامل عليها ببورصة المقود ، كانت هذه الاسعار على ما يبين من اوراق الدعوى اقل من السعر

الذى حدده قرار بورصة مينا البصل الصادر في ١٤ مايو سنة ١٩٥٢ ،
فانه لا يكون للطاعنة نفع في النعى على هذا القرار بانه يطلل ولا حجية
له . (نقض ١٩٦١/١/٢٦ طعن ٤١٢ س ٢٥ ق) .

**عقد بيع الاقطان تحت القطع . نقل سعر القطع لاستحقاق تال عملية
مضاربة ، تعد عملا تجاريا ولو لم يكن البيع تجارا .**

٦٢٥ — عقد بيع الاقطان تحت القطع هو عقد من نوع خاص ينظم
آثاره اتفاق الطرفين وما جرى عليه عرف هذه التجارة ولما كان البيع في هذا
العقد يقصد في الاصل الاملاة من بيع قطنه بالثمن الذى تسفر عنه الاسعار
بالبورصة وكان — بعد ان تحددت الاسعار في الاجل المعين للقطع — قد
عمد الى نقل سعر القطع لاستحقاق تال طلبعا فيما قد يعود عليه من زيادة
يتوقعها ومتحملا ما قد يتمخض عنه النقل من خسارة فانه يكون قد قصد الى
المضاربة بالثمن وعملية المضاربة هذه التى تثنى تالية لابرام العقد وتقوم
على ما يجريه التاجر المشتري في بورصة العقود من عمليات متعلقة بها، لها
ذاتيتها وتعد عملا تجاريا ولا يغير من ذلك ان يكون طالب نقل سعر القطع
مزارعا لانه ليس في القانون ما يمنعه من مزاوله الاعمال التجارية . (نقض
١٩٦١/٥/١١ طعن ٥٩٢ س ٢٥ ق) .

**لا محل لاتحدى بالمادة ٢٧٣ من القانون التجارى اذا كانت محكمة
الموضوع قد استبانت ان البيع وارد على صفقة من المظن ناتج من زراعة
البيع ووقوع البيع خارج البورصة ولم يكن معقودا بين طرفين من التجار
ولا على سبيل المضاربة المقصود بها مجرد الاملاة من فروق الاسعار .**
٦٢٦ — اذا استبانت محكمة الموضوع ان البيع وارد على صفقة من
الظن كانت مزروعة فعلا في ارض الطاعنين ووقوع البيع خارج البورصة
ولم يكن معقودا بين طرفين من التجار ولا على سبيل المقامرة — وظلمت
في قضائها الى ان العقد لا ينطوى على اعمال المضاربات المشكوكه والتم
يقصد بها مجرد الاملاة من فرق السعر فاعملت الشرط الاضافى في عقد
البيع واوجبت تنفيذه عينا بتسليم كمية الظن المتفق عليها او دفع مرق
الاسعار من الجزء الذى لم يسلم منها — فانه لا محل للاتحدى بالفقرة

الخاتمة من المادة ٧٢ من القانون التجارى. التى تنص على انه لا تقبل اى دعوى إلهام المحكم بخصوص عمل يؤول الى مجرد دفع فروق اذا انقضت على ما يخالف النصوص المتقدمة . (نقض ١١/١٢/١٩٥٦ طعن ٥٢ س ٢٥ ق ١) .

الفرع الرابع عشر : البيع بشرط النفع بالذهب

تغليب قوة الامر المقضى على النظام العام عند التعارض . مثال بشأن حكم حظر قوة الامر المقضى بالنسبة لما انتهى اليه من عدم انطواء عقد البيع على شرط النفع بالذهب .

٦٢٧ — اذا تعارضت قوة الامر المقضى مع قاعدة من قواعد النظام العام كانت هى الاولى بالرعية والاعتبار . وعلى ذلك فتمتى اتفاق فى عقد البيع على الوفاء بالثمن بما يعادل الليرة العثمانية الذهب من النقد السوري او الجنيهات المصرية وانتهى الحكم الى ان هذا الاتفاق لا ينطوى على شرط النفع بالذهب وحاز الحكم قوة الامر المقضى فى هذا الخصوص فانه لا يجوز المجادلة فيه بعد ذلك بحجة تعلق بطلان هذا الشرط بالنظام العام . (نقض ١٩٥٨/١/٩ طعن ٢٤٢ س ٢٢ ق ١) .

الفرع الخامس عشر : البيع فوب

البيع « فوب » . تنفيذ التزام البائع بالتسليم لا يتم الا بشحن البضاعة على السفينة فى ميناء القيام .

٦٢٨ — متى كان التعاقد قد تم بين الطاعن — البائع — والشركة المطعون عليها الاولى — المشتري — على بيع كميات الفول السودانى F. O. B. ، وكان تنفيذ البائع بالتسليم فى البيع لا يتم الا بشحن البضاعة على السفينة فى ميناء القيام ، ولما كان الثابت من الحكم المطعون فيه ان الطاعن لم ينفذ التزامه بشحن البضاعة على ظهر السفينة بالنسبة لما زاد على الخمسين طنا المسلمة ، لان الحجر الزراعى لم يصرح بتصديرها بسبب مخالفة الشروط التى يتطلبها ، ومن ثم فليس للطاعن وقد ثبت عجزه عن شحن البضاعة ان يحتج قبل الشركة بان العقد لم يتضمن نصا على ما يشترطه الحجر الزراعى من ضرورة خلو البضاعة من بذرة القطن او ان هناك تمسقا من الحجر الزراعى فى رفض التصريح بالتصدير . (نقض ١٩٧٤/١٢/٢ طعن ٢٠٥ س ٢٩ ق ١) .

تسليم البضاعة في البيع « فوب » . لا محل لتحدد البائع بان التسليم يحصل على النحو الذى يتفق مع طبيعة الشيء المباع طبقا لنص المادة ١/٤٣٥ مئى .

٦٢٩ — مقتضى بيع البضاعة F. O. B. ان تسليم البضاعة لا يتم الا بشحنها على ظهر السفينة ، ولا تنفى عن ذلك مجرد اعدادها للشحن ، ومن ثم فلا محل لتحدد من جانب البائع — بما تنص عليه المادة ١/٤٣٥ من القانون المئى من ان التسليم يحصل على النحو الذى يتفق مع طبيعة الشيء المباع . (نقض ١٩٧٤/١٢/٢ طعن ٢٠٥ س ٢٩ ق) .

البيع « فوب » . اثره . الالتزام البائع بالتسليم على ظهر السفينة في ميناء القيام . تحمل المشتري لمخاطر الطريق . المنتقد على نقل البضاعة عبوه عليه الا ان ينبى البائع في ذلك بوصفه وكلا عنه .

٦٣٠ — مفاد بيع البضاعة للنظام المعروف في الاصطلاح البحرى باسم « فوب » — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان يتم تسليم البضاعة في ميناء القيام منذ شحنها على ظهر السفينة ، وان تبرأ من ذلك الوقت ذمة البائع من الالتزام بالتسليم ، وتنقل ملكية البضاعة الى المشتري الذى يلتزم وحده بمخاطر الطريق ويقع على عاتقه عبء التعاقد على نقل البضاعة من ميناء الشحن الى ميناء الوصول الا ان ينبى البائع في ابرام هذا التعاقد لمصلحته بوصفه وكلا عنه . (نقض ١٩٧٣/٤/٣ طعن ٩٢ س ٢٨ ق) .

البيع F. O. B. . اثره . الالتزام البائع بالتسليم على ظهر السفينة في ميناء القيام . النقل والتأمين على عاتق المشتري .

٦٣١ — مفاد التعاقد بين البائع والمشتري على بيع البضاعة F. O. B. ان يتم تسليم البضاعة في ميناء القيام منذ شحنها على ظهر السفينة ، وان تبرأ من ذلك الوقت ذمة البائع من الالتزام بالتسليم وتنقل ملكية البضاعة الى الشركة المشترية التى تلتزم وحدها بمخاطر الطريق . ويقع على عاتقها عبء التعاقد على نقل البضاعة من ميناء الشحن الى

بناء الوصول والتأمين عليها ، إلا أن تسيب البائع في إبرام هذا التمسك
لمصلحتها بوصفه وكيلاً عنها . (نقض ١٩٦٦/١٢/٢٧ طعن ٦٤ من ٢٠٢٠) .

٦٣٢ - **البائع F. O. B.** مع شرط دفع الثمن عند استلام سندات الشحن
ببناء الوصول . **أثره** : نشوء امتياز البائع على المبيع . **التأمين** الذي
يعقده البائع على البضائع التي يسلّمها ببناء الشحن . **اعطائه** لناهنا بحراً
أعمالاً لحق الامتياز فصيلان : اقتضاء التأمين . قيام البائع بأخطائه حقوقه لدى
الشركة المؤمنة بعد هلاك البضائع . **أثره** : حق الشركة المؤمنة في الرجوع
على المشتري .

٦٣٣ - إذا كان التمسك بين البائع والمشتري قد تم على أن يكون
البيع **F. O. B.** وعلى أن يتم دفع ثمن البضاعة عند استلام سندات الشحن
ببناء الوصول ، ولم يكن البائع وقت تسليم البضاعة ببناء الشحن إلى
المشتري - وإلى ما بعد هذا التسليم - قد قبض ثمنها ، وكان له بسبب
استحقاق الثمن امتياز على الشيء المبيع ، فإن مقتضى ذلك أن يعتبر التأمين
الذي تعاقده عليه البائع مع شركة التأمين - على البضاعة التي قام بتسليمها
فعلاً إلى المشتري قائماً بحراً إبرامه البائع لمصلحته الشخصية ، فضلاً عن
الامتياز ، وتتمثل هذه المصلحة في ضمان اقتضائه قيمة البضاعة من شركة
التأمين إذا ما هلكت أثناء الرحلة البحرية . **وشرى** على هذا التلّين قواعد
التأمين البحري ، فلا تتخذى المخاطر المؤمن عليها مخاطر الرحلة البحرية
إلى مخاطر أخرى تتعلق بأعصار المشتري إياها كان سبب هذا الأعصار .
فإذا ما كان الثابت من عبارة الحوالة الصادرة من البائع إلى شركة التأمين
أن المبيع قبض من هذه الشركة قيمة البضاعة اثر غرقها فإذاً لوثيقة
التأمين ولحال إلى الشركة جميع حقوقه ودعاويه لترجع بها قبل من تراه
من الغير ، فانه يكون لشركة التأمين أن ترجع بموجب هذه الحوالة على
المشتري بوصفه من الغير بالنسبة لوثيقة التأمين ، ولأنه لم يدفع ثمن
البضاعة بعد إلى البائع ، ويقع على عاتقه تحمل مخاطر الطريق بوصفه
حائز البطاقة . (نقض ١٩٦٦/١٢/٢٧ طعن ٦٤ من ٢٠٢٠) .

٦٣٤ - **البائع F. O. B.** وإن كان تضمن أن التسليم يتم في ميناء الشحن
بشحن البضاعة إلا أن هذا التسليم الذي لا يتعارض مع حق المشتري في

التحقق من مطابقة البضاعة المبيعة للعينة المتفق عليها وذلك عقب وصول البضاعة الى ميناء الوصول .

٦٢٢ — أنه وان كان البيع F. O. B. يتضمن أن يتم التسليم في ميناء الشحن بشحن البضاعة ، إلا أن هذا التسليم المادي الذي يحصل في ميناء الشحن لا يتعارض مع حق المشتري في التحقق من مطابقة البضاعة المبيعة للعينة المتفق عليها بينه وبين البائع عقب وصول البضاعة الى ميناء الوصول . وإذا تمتى كتبت الطاعنة قد تمسكت في دفاعها بأن الشركة المطعون عليها لم تتم بتركيب العربات المبيعة اليها حتى تتحقق الطاعنة من مطابقتها للعينة المتفق عليها بينهما . فلم يعن الحكم المطعون فيه ببحث هذا الدفاع أو الرد عليه مع أنه دفاع جوهرى يحتل لو صح أن يتغير معه وجه الحكم في الدعوى فإن الحكم المذكور يكون قد عاراه تصور يبطله . (نقض ١٦٥٨/١١/١٣ طمسن ٢٨٣ س ٢٤ ق) .

القرع السادس عشر : البيع « سيف »

انتقال ملكية البضاعة الى المشتري في البيع « سيف » عند الشحن .
الاتفاق على عدم انتقال الملكية الا بتسليم البضاعة للمشتري في ميناء الوصول . مؤداه — بعدم اعتباره بيع « سيف » . للزام البائع في هذه الحالة برسم الاستيراد تبعاً لالتزامه بتخليه المبيع .

٦٣٤ — لأن كان البيع « سيف » وهو بيع البضاعة لدى الشحن نظير ثمن اجبالي شامل لقيمة المبيع وأجرة النقل والتأمين ، يتم بتسليم البضاعة عند الشحن وتنتقل ملكيتها الى المشتري بوضعها على ظهر السفينة . إلا أنه لما كان العقد المبرم بين الطرفين والمودع ملف الطمن مع تحديده ثمن البضاعة المبيعة على أساس « سيف » الاسكندرية — قد نص صراحة في البند الثالث منه على أن يكون تسليم هذه البضاعة في ميناء الوصول — الاسكندرية — في مواعيد محددة بواسطة لجنة تثبت في محضرها الرسمية حالة البضاعة عند تفريغها ، وكان من المقرر أن الملكية وفقاً لهذا الشرط لا تنتقل الى المشتري الا بتسليم البضاعة في ميناء الوصول ، فلهذا لا يصدق على البيع في هذه الحالة وصف « سيف » ولا يكون لهذا الوصف من معنى سوى أنه يبين طريقة دفع الثمن دون أن يكون له أى اثر على

تُفكَّد وقت انتقال ملكية البضاعة . وإذا كان مقتضى ذلك أن يرسم الاستيراد البضاعة المبيعة يتحمّل البائع تبعاً لالتزامه بتغطية البيع بحيث يتحمّل المشتري من استلامه في ميناء الوصول دون عائق ، فإن الحكم المطعون فيه إذا أقام تضاده على أن الطاعن يلتزم برسم الاستيراد يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون . (نقض ١٩٧٢/٥/١٩ طعن ٢٦١ من ٢٧ ق) .

المشتري في البيع « سيف » تحمّل قيمة الهلاك الذي يصيب البضاعة أثناء الطريق متى انتهى غش البائع وأصلية البضاعة بميب خفي .

٦٢٥ — المشتري في البيع « سيف » هو الذي يتحمّل قيمة الهلاك الذي يصيب البضاعة أثناء الطريق متى انتهى غش البائع وأصلية البضاعة بميب خفي . (نقض ١٩٧٢/١٢/٢٧ طعن ٢١٠ من ٢٨ ق) .

انتهاء الحكم إلى أن البيع تم بطريق « سيف » . مطالبة شركة التأمين بالتعويض عما أصيب البضاعة من تلف . ثبوتها للمشتري . لا صفة البائع في هذه المطالبة لخروج البضاعة من ملكه .

٦٢٦ — البيع « سيف » يتم بتسليم البضاعة عند الشحن وتنقل ملكيتها إلى المشتري بوصفها على ظهر السفينة بحيث تصبح بخاطر الطريق على عاتقه ويلتزم البائع تبعاً لذلك بالتأمين بشحن البضاعة المبيعة ويبرام عقد نقلها ودفع نفقات النقل ، وإبرام عقد التأمين عنها لصالح المشتري ولصاحبه ووفقاً للشروط المعتادة في ميناء الشحن ، وإرسال المستندات المتعلقة بالبضاعة إلى المشتري ، وهي سند الشحن المثبت لشحن البضاعة ووثيقة التأمين ووثيقة البضاعة حتى يتمكن المشتري من تسلمها لدى وصولها ، والدفاع عن حقوقه إذا كان بها عجز أو تلف ، وإذا كان ذلك ، فإن الحكم المطعون فيه إذا انتهى إلى أن البيع قد تم بطريق « سيف » وأن التأمين على البضاعة المرسلة إلى وتردام أنها كلن لصالح والمصلحة المشتري المرسل اليه ، وأنه لذلك يكون هو وحده صاحب الصفة والمصلحة في مطالبة شركة التأمين بالتعويض عما أصابها من تلف ولا صفة للبائع في هذه المطالبة لأن البضاعة خرجت من ملكيته ، لا يكون مخالفاً للقانون .

(نقض ١٩٦٩/٦/١٩ طعن ٢٤٤ من ٣٥ ق) .

البيع السيف من أحكامه أن التسليم يتم في ميناء الشحن لا في ميناء

الوصف - ١٠

١٣٧ - إذا كان الحكم المطمون فيه قد انتهى إلى تقرير قيام التعاقد بين الفتركة الطاعنة والمطمون عليه وإخلال هذا الأخير بالتزامه فيه وقرر تأسيساً على ذلك أحقية الشركة البائعة (الطاعنة) في انتفاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على حقوقها المترتبة على العقد ببيع البضاعة والرجوع على المشتري (المطمون عليه) بفرق الثمن ، وقال أن هذه الإجراءات تخضع لتقدير المحكمة للتحقق من سلامتها ومدى جديتها ، وكان ما أثار الشك لدى المحكمة في صحة إجراءات الزائدة التي قامت بها الشركة على سند التعاقد ودعائها إلى ائذار آثارها هو ما توهجته من أن البضاعة كان متفقا على تسليمها في الإسكندرية وما رتبته على ذلك من أن الشركة لم تنتظر حتى تحلل البضاعة فعلا وتستأذن القضاء في بيعها نور وصولها وإنما تمجلت والجهت الزائدة على سند التعاقد قبل وصول البضاعة ، مع أن الأمر لم يكن يدعو إلى هذا التعجل وعدم التريث لأن أسعار البضاعة في السوق في اليوم الذي أجرى فيه المزااد كانت أعلى من السعر الذي باعت به الشركة البضاعة للمطمون عليه بما يطمئنها إلى حد بعيد على حقوقها ، وإذا تميز الحكم المطمون فيه أن يبيع البضاعة للمطمون عليه على ما هو وارد في عقد البيع الذي أقر الحكم قبله بين الطرفين هو «سيف» C.I.F. وكان من أحكام البيع «سيف» أن التسليم يتم في ميناء الشحن لا في ميناء الوصول، وكان الحكم قد قرر أن المطمون عليه قد أخل بالتزامه في فتح الاعتماد المصرفي نور التعاقد مما يستتبع حق الشركة الطاعنة باعتبارها بائعة في الإحتجاج عن تنفيذ التزامها المقابل وهو تسليم البضاعة إلى المشتري وبالتالي عدم شحنها - الأمر الذي ينفي عليه أن البضاعة لم يكن من المفروض أن ترسل أو تصل إلى الإسكندرية ، فإن الحكم يكون معيبا بما يستوجب نقضه . (نقض ١٩٥٩/١٢/١ طعن ٢٣١ من ٢٥ ق ١) .

القرع السبع عشر : بيع للحصول المستفادة وبيع الجراف

بيع كل اللطن المودع في مخزن البائع التاليج من زراعته المينة في العقد ومعاقبة المشتري له في المخزن . تكليفه بيع جراف لا بيع شيء معين

بنوعه . لا يفتى ذلك تقديره بالمقدّر تقديرا تقريبا بمقدار معين قليل المعجز
والزيادة . فليس لهذا التقدير اثر الا في مسألة الضمان .

٦٢٨ - اذا كان البائع قد باع كل الثمن الذي في مخزنه والناجح من
زراعته المبيعة في العقد وقد علمه المشتري في المخزن المودع به كان التكليف
الصحيح لهذا البيع انه يبيع جزاف لا يبيع شيء معين بنوعه ولا يفتى عن هذا
البيع وصف الجزاف لكون البيع قد قدر بالمقدّر تقديرا تقريبا بمقدار معين
قابل للمعجز والزيادة . ولا يكون لهذا التقدير اثر الا في مسألة الضمان .
٢٢٨/٢/١٩٦٨ طعن ١٧٦ من ٢٢ ق

انتقال الملكية في البيع الجزاف بمجرد تلمس العقد ولو كان تحديد الثمن
موقوفا على تقدير المبيع : تسليم المبيع للجزاف يكون بوضعه تحت تصرف
المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون علق ولو لم يستول
عليه ماديا مادام البائع قد علمه بذلك .

٦٢٩ - متى كان المبيع جزافا فان الملكية فيه تنتقل الى المشتري
بمجرد تلمس العقد طبقا للمواد ٤٢٩ ، ٢٠٤ ، ١٢٤ من القانون المدني ولو
كان تحديد الثمن موقوفا على تقدير المبيع كما يتم تسليم المبيع فيه طبقا
للمادة ٤٢٥ بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع
به دون علق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد علمه بذلك .
(نقض ٢٢٨/٢/١٩٦٨ طعن ١٧٦ من ٢٢ ق) .

جواز بيع المحاصيل المستقبلية . مادة ١٢١ مدني . مثال لبيع محصول
قطن .

٦٤٠ - اذا كان الواقع في الدعوى ان الطاعنين باعوا المظنون عليه
الاطمان الناتجة من زراعتهما في سنة ١٩٥٠ البالغة ٧٥٠ قنطارا تحت
المعجز والزيادة بسعر ١٢ جنيهها و ٢٥٠ مليا للقنطار بحسب اقل
البورصة في يوم ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٠ لعقود شهر أكتوبر سنة ١٩٥٠
ودفع الثمن بثلاث على ان يكون التسليم في ميعاد غايته ٢٠ أكتوبر سنة
١٩٥٠ لمن زاد الناتج عن هذا المقدار تكون الزيادة على التسليم بسعر
العقود الموجبة لشهر أكتوبر سنة ١٩٥٠ في يوم اقل البورصة الذي يحلده

البائع مع زيادة جنيه و ٤٠٠ مليم في القطار وفي حالة العجز يسعر ثمن الكمية الناقصة على أساس سعر تلك العقود في يوم تسليم آخر رسالة من المحصول بحيث اذا قل هذا السعر عن السعر المقطوع به فلا رجوع لاحد على الآخر — اما اذا زاد السعر عن ذلك فان الفرق يرجع به المشتري على البائع — اما هذا العقد هو تعاقد على بيع محصول في المستقبل وهو جائر بحكم المادة ١٢١ من القانون المدني ، فاذا حصلت محكمة الموضوع ان العاقدتين تصدا ببيع ٧٥٠ قنطارا من القطن محددة على الاقل واستندت في ذلك الى اسباب سائفة ، فان هذا مما يدخل في سلطتها الموضوعية التي لا تخضع لرقابة محكمة النقض . (نقض ١٩٥٩/١١/١٢ طعن ٥٢ س ٥٢ ق) .

صحة بيع المحاصيل المستقبلية قبل نيلها

٦٤١ — بيع المحاصيل المستقبلية قبل نيلها في ظل القانون المدني القديم صحيح ، ذلك انه لم يرد فيه نص بتحريمه كما جاء بالقانون المدني المخطط (م ٢٣٠) وقد قضى القانون المدني الجديد في المادة ١٢١ منه على ما كان من خلاف في هذا الشأن بين القانونين الوطنى والمخطط . (نقض ١٩٥٢/٤/٢٠ طعن ٤٣٦ ، ٤٥٢ س ٢١ ق) .

ورود البيع على محلين الاول بيع النسيب ثانيا والثنى بيع هذا النسيب بحسب وضع اليد وتسوية العلاقة على اساسي المحل الذى يصح به العقد . عدم جواز اعتبار البيع جزائيا بين المحلدين .

٦٤٢ — متى كان الواقع في الدعوى هو ان عقد البيع الابتدائي قد ورد على حصة مفرزة محددة مقدارها ٣٦ فدانا وفقا لوضع يد البائع مع تحديد سعر الوحدة للفدان بببلغ معين فلما قامت اجراءات الشهر العقارى حثلا دون تسجيل العقد على هذا الوجه جور الطرفين اتفاقهما في العقد النهائي دون المساس بجوهره بأن جملا البيع منسبا على الحصة الشائعة بحسب النسيب الشرعى ومقدارها ٣٠ فدانا والتي لا تجادل المساحة في جواز ورود العقد عليها كما جعلاه منسبا ايضا على القدر المفرز الوارد في العقد الابتدائي وحرصا على النص على سعر الوحدة للفدان الواحد بببلغ معين في كلتا الحالتين ، وكان المفهوم من هذا التحوير اللاحق في العقد

النهائي أن البيع شمل مطين الاول بيع النصيب الشائع والاخر بيع هذا النصيب حسب وضع اليد وأن العلاقة بينهما تسوى على أساس المحل الذى يصح به العقد ، وكانت مصلحة الشهر العقارى قد نقلت أولا ملكية القدر الشائع دون المحدد وجرت المحاسبة فى العقد على ثمن هذا القدر وحده ، ثم تبين بعد ذلك أن المحل الآخر قد استقيم امره وهو الـ ٣٦ فدانا المحددة ببيع المشتري له دون اعتراض من الشهر العقارى فانه يكون للبائمين الحق فى الرجوع على المشتريين بثمن الفرق على أساس الوحدة المتفق عليه ويكون الحكم المطعون فيه اذا اعتبر البيع جزائيا بالبئمين المحدد للحصة الشائعة قد خالف فى تفسيره الثابت بالأوراق . (نقض ١٩٥٥/٥/١٢ طعن ١٠٦ من ٢٢ ق) .

استخلاص المحكمة من الأوراق استخلاصها بهائما أن العقد هو بيع جزائى للنظرين الموجود فى بعض المستندات وليس تأجيرا لهذه المستقعات يكون من شأنه عدم ضمان البائع للكمية المستخرجة مهما قلت عما امله المشتري .

٦٤٢ — اذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت من أوراق الدعوى أن الطاعن تعاقد مع المطعون عليها (وزارة المالية) على أن يقوم باستغلال النظرين الجاف بمستقعات منطقتين رسا مزادها عليه مقابل ثمن معين ، وعلى أن يدفع للمطعون عليها علاوة على هذا الثمن اتلوة بواقع كذا جنيها عن كل طن يستخرج زيادة على ١٥٠٠ طن من المنطقة الاولى والف من المنطقة الثانية ، كما استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية أن المطعون عليها لم تتفق مع الطاعن على حد ادنى لكمية النظرين الذى يقوم باستخراجه مقابل الثمن الذى رسا به المزاد عليه وأن مقدارى الالف والخمسمائة طن والالف طن لم يردا فى أوراق التعقد الا لتحديد الاتاء ، التى اشترط على الطاعن دفعها ، فهذا العقد موضوعه محصول طبيعى غير مجدود وليس ثمرة أو ريعا للمستقعات المذكورة لكونه جزءا منها لا بد من نفاذه يوما ما ، وحقيقته — مهما كان قد ورد فيه من اللفظ « المؤجرة » و « الايجار » و « الاستلجر » — انه عقد بيع للنظرين لا عقد ايجار المستقعات ، والمبيع بموجبيه هو عين معينة هى كل النظرين الموجود

بالمستقدمات بلا حاجة الى وزن وثمنه قد حدد دون توقف على وزن نفسها
عدا مبلغ الاتاة ، وينبنى على ذلك اعتباره - وفقا للمادة ٢٤٠ من القانون
المضى القديم - بيما جزائيا ، فهو يقع لازما معها كل مقدار المبيع اقل مما
امله المشتري . (نقض ١٩٥١/١٢/٦ طعن ١٧ من ١٩ ق ٤) .

الفرع الثامن عشر : البيع بالعينة

وجوب تسليم المبيع مطابقة للعينة المتفق عليها . ليسى للبايع الذى لم
يف بهذا الالتزام ان يطالب المشتري بالتئن .

٦٤٤ - تنص المادة ٢٤٠ من التقنين المضى على انه « اذا كن البيع
بالعينة وجب ان يكون المبيع مطابقا لها » ومؤدى ذلك ان يقع على عاتق
البايع الالتزام بتسليم شئ مطابق للعينة المتفق عليها ، فاذا لم يف بهذا
الالتزام لم يكن له ان يطالب المشتري بداء المقابل وهو الثئن . (نقض
١٩٥١/١٠/١٥ طعن ٢٢٢ من ٢٥ ق ٤) .

نص المادة ٢٤ من القرار الوزارى ٨١ لسنة ١٩٤٢ بشأن تنظيم
التعامل بالجملة فى سوق البصل بالاسكندرية لا يتلدى منه ان المبيع وقد
اصبح معلوما للمشتري بمعاينته اياه كان بيما بالعينة .

٦٤٥ - تنص المادة ٢٤ من القرار الوزارى رقم ٨١ لسنة ١٩٤٢
إلخس بتنظيم التعامل بالجملة فى سوق البصل بالاسكندرية على انه
« تحصل الزايدة فى كل رسالة بالمكان الذى توجد فيه على اساس العينات
التي تستخرج طبقا لاحكام هذا القرار » ولا يتلدى من ذلك النص ان المبيع
وقد اصبح معلوما للمشتري بمعاينته اياه فانه يمتنع عليه بعد ذلك ادعاء
ان البيع كان بيما « بالعينة » ذلك انه وان كان المشتري يعتبر عالما بالبيع
علما كفايا بالاطلاع على العينة الا انه يتحتم مطابقة محتويات الرسالة لوزن
الرسائل للعينات المستخرجة منها . فاذا تبين عدم مطابقتها لهما كن
المشتري فى حل من الوفاء بالتزله بالتئن . (نقض ١٩٥١/١٥/١٥ طعن ٢٢٢
من ٢٥ ق ٤) .

٦٤٦ - فحص محكمة الموضوع لعينة ومقارنتها بالبضاعة المبيعة . اعتبارها بضاعة مطابقة للعينة لا ينفي المطابقة وجود اختلاف طفيف بين البضاعة والعينة متى انتهت المحكمة في حدود سلطتها التقديرية الى عدم الاعتداد بهذه الفروق على أنها فروق لا يؤثر وجودها على اعتبار البضاعة مطابقة للعينة .

٦٤٦ - إذا كانت محكمة الموضوع قد قبلت بفحص العينة وأجرت مقارنة بينها وبين البضاعة المبيعة فأسفر بحثها عن مطابقة البضاعة للعينة في خصائصها التي رأت أن المتاعدين تصداها ، فليس في استظهارها في المقام وجود اختلاف طفيف بين العينة والبضاعة ما ينفي المطابقة طالما أنها قد انتهت بما لها من سلطة التقدير في هذا الصدد الى عدم الاعتداد بهذه الفروق باعتبارها فروقا لا يؤيه لها ولا يؤثر وجودها على اعتبار البضاعة مطابقة للعينة . (نقض ١٩٥٩/١١/١٢ طعن ١٦٩ من ٢٥ ق) .

٦٤٧ - عدم توقيع المتزم على العينة لا يؤثر في صحة انعقاد البيع بغيره . حق محكمة الموضوع في تقرير تهايم العقد على عينة معينة ومن المنتهى عليها .

٦٤٧ - التماقد بالعينة لا يؤثر في صحة انعقاده عدم توقيع المتزم على العينة وإن جاز أن يكون ذلك مثار خلاف عند تنفيذ العقد . ولا رقابة لمحكمة النقض على محكمة الموضوع فيما تقرره من أن العقد قد تم على عينة معينة وأن المتأقد قد عينها . (نقض ١٩٤٧/٥/١٥ طعن ٢٥ من ١٦ ق) .

٦٤٨ - عدم إراءة قمة البضغ الا بتقديم بضائع تطابق العينة التي جرى عليها التماقد .

٦٤٨ - البائع لا يبرأ منه الا اذا قدم بضاعة تطابق العينة التي جرى التماقد عليها فمن الخطأ القول بأنه اذا امتنع على البائع أن يحصل على بضاعة من العينة المتماقد عليها كان عليه أن يورد ما يستطيع الحصول عليه ، فلو كان دون العينة جودة أو تقاوة التزم بمسرق اللص لمصلحة المشتري . (نقض ١٩٤٨/١٢/٩ طعن ٩٦ من ١٧ ق) .

الحكمة الموضوع تفهم نية الملتزمين ومعرفة ما اذا كانت اتجهت الى البيع بالعينة أم بحسب المواصفات لاسباب مختلفة .

٦٤٦ - ان تفهم نية الملتزمين لمعرفة ان كانت قد اتجهت الى البيع بالعينة أم الى البيع بحسب المواصفات الواردة في التعمد هو من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى اقام قضاؤه فيها على استخلاص سليم وافن فتمت كن يبين من الحكم المطعون فيه أن من ضمن الاسباب التي اقيم عليها ما قرره المحكمة من أن الشيء الذي كان يقصده الطامن بذاته وكان الدافع له على التملك هو صلبون للفسيل رقم ١ زنة القطعة منه ٥٠ جراما وأنه عندما قبل عطاء المطعون عليه نظر الى نوع الصلبون وربيته وزنة كل قطعة منه أكثر مما نظر الى العينة المقدمة من المطعون عليه ، ويؤيد ذلك ما يبين من كتبه بقبول العطاء من أنه اهتم بذكر هذه المواصفات دون أن يذكر شيئا عن العينة وأنه يؤخذ من دلالة هذه الظروف أن العينة ، وان كان أشير اليها في التعمد الموقع عليه من المطعون عليه ، إلا أنها لم تكن إلا مثلا من أمثلة الصلبون المطلوب وأن البيع لم يكن يباعا بالعينة بحقيقة معناه وأنه بحسبه أنه ورد صلبونا يتفق مع المواصفات الآنف ذكرها ومع المواصفات التي يشترطها القانون في مثل هذا الصلبون؛ فان هذا الذي قرره المحكمة هو استخلاص سليم ولا يمنع من قبوله ذكر العينة في التعمد المحرر بين الطرفين متى كانت تحتله بقية أوراق الدعوى وظرونها وملابساتها على الصورة المبينة في الحكم ويكون ما نعا الطامن على هذا الحكم من الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة حكم العقد على غير اساس . (نقض ١٦/١٠/١٩٥٢ طعن ١٦٢ س ٢٠ ق) .

الفرع التاسع عشر : بالبيع بالفواتير المفتوحة

حق محكمة الموضوع في استخلاص اتفاق الطرفين على التعامل بقاعدة الفواتير المفتوحة أي تسليم البضائع مع التراخي في دفع الثمن وتغليب الاتفاق وإطراح العرف للتجارية .

٦٥٠ - اذا كانت المحكمة قد تبينت من احوال طرق الخصومة ومناقشتها بالجلسة ومن مختلف الفواتير والدفاتر المقدمة أن التعامل بين الطرفين جرى بطراد على قاعدة « الفواتير المفتوحة » أي تسليم البضاعة

مع التراخي في دفع الثمن وإن الصفقة محل النزاع أدرجت ضمن ما تم بينهما من معاملات على أساس هذه الطريقة وأنه لم يحصل اتفاق خالص على استثناء هذه الصفقة من تلك القاعدة فلا مخالفة للقانون في ذلك إذ هي إنما أدرجت على الصفقة المذكورة حكم ما اتفق عليه الطرفان فلا عليها إذ هي أطرحت العرف التجاري أخذاً باتفاق المتعاملين . (نقض ١٩٤٧/١٢/٤ طممن ٨٩ س ١٦ ق ١) .

الفرد المشترون : القضاء مع الاحتفاظ بحق اختيار الغير أو باسمه بمقتضى:
اقرار المشتري الظاهر في تاريخ لاحق لمعد البيع بأنه لم يكن إلا اسماً بمقتضى لغيره . صلاحيته للاحتجاج به على المقر وورثته . اثره .
انصراف آثار البيع للمشتري المستتر على افتراض أن معير الاسم هو في حكم الوكيل عنه . شرط أعمال هذا الاثر لحرر حق الاختيار في المعد وأعمال المشتري حقه فيه في الميعاد المتفق عليه مع البائع .

٦٥١ — اقرار المشتري الظاهر في تاريخ لاحق لمعد البيع بأنه لم يكن في هذا المعد إلا اسماً مستخدماً لغيره وإن كان يصلح للاحتجاج بما حواه على المقر نفسه وعلى ورثته بوصفهم خلفاء عنها له في كسب المشتري المستتر للحقوق الناشئة عن المعد واسنادها اليه مباشرة دون حاجة إلى تصرف جديد ، على افتراض أن معير الاسم هو في حكم الوكيل عنه ، إلا أنه يشترط لأعمال هذا الحكم — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يتفق في المعد على حق المشتري في اختيار الغير ، فإذا لم يتفق على ذلك ، أو إذا لم يعمل المشتري حقه فيه أو أعمله بعد الميعاد المتفق عليه مع البائع ، فإن الافتراض يزول ، وتزول معه كل الآثار المترتبة على الوكالة .

وإذا كان الثابت في الدعوى أن المشتري لم يتفق مع البائعين على حقه في اختيار الغير ، لا في عقد البيع ولا في الطلب الذي قدمه إلى مديرية الشهر العقاري فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتمد على هذا الطلب — الذي ذكر فيه المشتري أن البيع النهائي لصالح القاصر المشمول بولايته — في اعتبار عقد البيع صالحاً مباشرة إلى هذا الأخير ، وقضى برفض دعوى الطاعنين بصحة صدور هذا العقد إلى مورثهم رغم أنه المشتري الذي وقع

على العقد بفسه وإصله ، فإنه يكون تند خلاف القانون . (نقض)
١٩٧٢/١/١١ طعن ٢٨٠ من ٢٧ ق) .

الشراء مع حق اختيار الغير ، شرطه . فذكر حق الاختيار في العقد .
انصاح المشتري الظاهر عن المشتري المستتر في الميعاد المحدد ، اثره ،
انصراف آثار البيع للاخير .

٦٥٢ — إذ كان محصل دفاع الطاعة أن « والدها إنما كان يشتري
لحساب والدتها وهو ما انصح عنه بموجب الاقرار اللاحق ، ولذلك بقدر
انصرفت أكثر العقد من البائنة الى والدتها مباشرة » ، فإن التكييف
القانوني لهذا الدفاع هو أن العقد لم يكن بيما نهائيا لوالدها ، بل يخوله
حق اختيار الغير . ولما كان يشترط لأعمال أكثر هذا النوع من البيع أن
يذكر شرط اختيار الغير في العقد ، حتى اذا انصح المشتري الظاهر عن
المشتري المستتر في الميعاد المتفق عليه ، اعتبر البيع مبادرا من البائع الى
هذا المشتري المستتر مباشرة وانصرفت اليه آثار العقد دون حاجة الى
بيع جديد له من المشتري الظاهر . واذا كان الثابت في الدعوى أن عقد
البيع قد خلا من هذا الشرط فإن والد الطاعة يكون هو المشتري الحقيقي .
لنقض ١٩٧١/١/٢٨ طعن ٢٣٦ من ٢٦ ق) .

بيع عقار بطريق التسخير . اعتبره مقبدا جديا . لزوم تسجيله
لانتقال الملكية من البائع الى المسخر وبالتالي للموكل . تفويته غرض
للقانون من أن تكون الملكية الاخر فيها وبين الوكيل وليس البائع .

— اذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى تكييف عقد البيع الى أنه
تعاقد بطريق التسخير فإنه يكون عقدا جديا ويستتبع ذلك صحة التسجيل
الحاصل بشتاته وزومه لامكان نقل الملكية من البائع الى المسخر وبالتالي
الى الموكل — والقضاء بحو هذا التسجيل يترتب عليه بقاء الملكية على ذمة
البائع واستحالة انتقالها الى الموكل ومن ثم يكون الحكم بتفسيه هذا قد
حال دون تنفيذ مقتضى القانون وما اراده من أن تكون الملكية للاخير ميسرا
بينه وبين الوكيل وليس للبائع . (نقض ١٩٦٤/١١/٢٦ طعن ١٧ من ٥٣ ق) .

من يسمي اسمه ليس الا وكلاء عن اعماره . حكمه حكم كل وكيل .
لا يشارك بينه وبين غيره من الوكلاء الا من نال فيه أن وكيله مستقرة . مقتضى

ان الصنفه لقم لمصلحة الموكل ولحسابه فيكسب كل ما ينشأ عن التصرف من حقوق ولا يكسب الوكيل من هذه الحقوق شيئا . مثال في بيع عقار .

٦٥٢ — من يمر اسمه ليس الا وكلاء من اعارده وحكمه هو حكم كل وكيل فيمنع عليه قانونا ان يستأثر لنفسه بشيء وكل في ان يحصل عليه لصالح موكله ولا تارق بينه وبين غيره من الوكلاء الا من نلعية ان وكالته مستقرة — وهذا يقتضى ان تعتبر الصنفه فيها بين الموكل والوكيل قد تمت لمصلحة الموكل ولحسابه فيكسب كل ما ينشأ عن التصرف من حقوق ولا يكسب الوكيل من هذه الحقوق شيئا ولا يكون له ان يتحليل بأية وسيلة للاستئثار بالصنفه ذاته ، ومن ثم فإذا كان التصرف يتعلق ببيع عقار كانت الملكية للاستئثار بها وبينه وبين وكيله وان كانت للوكيل معمر الاسم فيها وبينه وبين البائع والغير ، ويرجع ذلك الى انه مهما كان للوكيل المسخر من ملكية ظاهرة في مواجهة الكلفة معها ملكية صورية بالنسبة الى الاصيل يمنع من الاحتجاج بها قبله فيلم الوكالة الكاشفة لعقبة الامر بينهما — وينتج من هذا ان الاصيل لا يحتاج — لكى يحتج على وكيله المسخر بملكية ما اشتراه — الى تجديد تصرف جديد من الوكيل ينقل به الملكية اليه ، اذ يعتبر الاصيل في علاقته بالوكيل هو الملك بنفسه حاجة الى أى إجراء وانما يلزم ذلك الاجراء في علاقة الاصيل بالغير . (نقض ١٩٦٤/١١/٤٦ طعن ١٧ مس ١٧٠ ق ١٠).

حق محكمة الموضوع في نقل نية تبرع الزوج لزوجته واعتبار ان الزوج قد استعمر اسم زوجته في شراء العقار لاسباب مختلفة .

٦٥٤ — ان دفع الزوج ثمن العقار من ماله كما قد يكون بنية الهبة لزوجته يصحح ان يكون مجردا من هذه النية كلن يكون الفرض منه استعارة اسم الزوجة في الشراء ، فاذا استخلصت المحكمة انعدام نية الهبة مما حواه اقرار موقع عليه من الزوجين يفيد دفع الزوج ثمن المبيع الذى اشترته زوجته وانه انما استعمر اسمها في العقد بقصد حرمان وريثه ان مات قبلها ومن كون ورثة الزوجة لم يحركوا ساكنا ازاء العقد محل الدوى بعد وفاتها وطوال حياة الزوج زهاء سبع سنوات حتى توفي الزوج، بهذا استخلاص سلخ تلكه المحكمة بما لها من سلطة تفسير الواقع . (نقض ١٩٥٠/٤/٢٠ طعن ١٦١ مس ١٨ ق ١) .

تكيف العلاقة القانونية بين المشتري الذى يحتفظ بحق الاختيار للمخر وبين المشتري المبتسر .

٦٥٥ — ان تكيف العلاقة القانونية بين المشتري الذى يحتفظ بحق اختيار المخر وبين المشتري المبتسر بقا وكلة تجرى احكامها على الاثار التى تترتب على هذه العلاقة بين الطرفين وبالنسبة الى المخر غير جار على اطلاقه ، فان بين احكام الوكالة والاحكام التى يخضع لها شرط اختيار المخر والاثار التى تترتب عليه تفاوت فاسند ملكية المشتري المبتسر الى عقد البيع الاول رغم عدم وجود تفويض او تفويض منه الى المشتري الظاهر قبل البيع ، ويقع المين فى ملكية المشتري الظاهر اذا لم يعمل حقه فى الاختيار او اذا امله بعد اليماد المتفق عليه ، وهى احكام مقررة فى شرط اختيار المخر ، كلها تخالف احكام الوكالة تماما . ولئن كان الفقه والغضاء فى فرنسا قد ذهبوا فى تبرير اسناد ملكية المشتري المبتسر الى عقد البيع الاول — وهو اهم ما يقصد من شرط اختيار المخر — الى افتراض وكالة المشتري الظاهر من المخر الا ان ذلك ليس الا مجازا مقصورا على حالة ما اذا امل المشتري حقه فى اختيار المخر فى اليماد المتفق عليه مع البائع ، لما قبل ذلك او اذا لم يعمل هذا الحق او امله بعد اليماد الافتراض بزل وتزول معه كل الاثار المترتبة على الوكالة . (نقض ١٩٥٠/٢/١ طعن ١٠١ س ١٧ ق ٢) .

حق محكمة الموضوع فى اعتبار المشتري اسما مستعارا فى عقد البيع بناء على اقرار واقعه المشتري فى تاريخ لاحق .

٦٥٦ — لا مانع من ان يعتمد الحكم فى البحث عن حقيقة عقد البيع محل الدعوى على اقرار واقعه المشتري فى تاريخ لاحق يدل على ان المشتري لم يكن فى هذا العقد الا اسما مستعارا . (نقض ١٩٥٠/٤/٢٠ طعن ١٢١ س ١٨ ق ١) .

الفرع الحادى والعشرون : بيع المين بالوجرة

المشتري المقار يكون خلفا خاصا للبائع فى خصوص اصرافه لفر الاجار اليه . شرط ذلك . ان تكون الملكية قد انتقلت اليه بتبجيل عقد

شراؤه أو قام البائع بتحويل عقد الإيجار اليه وقبل المبتاع هذه الحوالة أو اعلان بها . تخلف ذلك . اثره . للمبتاع إقامة دعوى استرداد الحيازة قبل المشتري .

المنصرف اليه بالبيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا يكون خلافاً خاصاً في خصوص انصراف اثر الإيجار اليه وفقاً للمواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدني إلا اذا انتقلت اليه الملكية تملاً بتسجيل عقد شراؤه ، أو اذا قام البائع بتحويل عقد الإيجار اليه وقبل المبتاع هذه الحوالة أو اعلان بها لأنها بهذا القبول أو الاعلان تكون نافذة في حقه طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون المدني ، ويلغى فاته يجوز للطعون عليهم رفع دعوى استرداد الحيازة المنصوص عليها في المادتين ٩٥٨ ، ٩٥٩ من القانون المدني ضد مورث الطاعنين مادامت اوراق الدعوى قد ظلت مما يفيد أن عقد شراء الاطيان المؤجرة للطعون عليهم قد سجل أو سجل الحكم القاضي بصحته ونفاذه كما لم يغل الطاعنون بحوالة عقود الإيجار الى مورثهم . (تنقض ١٩٨١/١١/١٥ طعن ٦٩٠ س ٤٨ ق) .

اعلان المحال عليه بصحيفة الدعوى المتضمنة بيانات للحوالة .
اعتباره اعلانياً له بها . نفاذها في حقه منذ هذا التاريخ .
مشتري العقار المحال اليه عقود الإيجار . حقه في طلب اخلاء العين بسبب سوء استعمالها .

٦٥٧ — من المقرر أن اعلان المحال عليه بصحيفة الدعوى التي تضمنت بيانات الحوالة تعتبر اعلانياً له بها وتنفذ في حقه من هذا التاريخ ، واعتباراً من هذا التاريخ يصح للمحال له مقاضاة المحال عليه بكل ما كان للمحيز من حقوق محالة مادام القانون لم يستلزم لرفع الدعوى بها أن تكون مسبقة بإجراء آخر . لما كان ذلك ، وكان البين من الاوراق أن صحيفة افتتاح كل من الدعاوى قد حوت بيانا بحوالة المؤجر لعقد الإيجار المبرم بينه وبين كل طامن — — مستأجر — الى المطعون عليه — مشتري العقار بمقد غير مسجل — فإن اعلان كل بتلك الصحيفة يعد اعلانياً له بتلك الحوالة ، لتصبح نافذة في حقه اعتباراً من تاريخ الاعلان ، واذ لم يشترط القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في دعوى الاخلاء بسبب سوء استعمال العين المؤجرة

أن تكون مسبقة بإجراء سابق على رفعها ، فإن دفاع الطاعنين الجنى على
مد متهفذ الحوالة فى حقهم ، يكون على غير أساس . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٧
طمن ١٣٠٩ من ٤٧ ق) .

خلافه المشتري البائع فى الحقوق والواجبات المتبادلة من عقد الإيجار
تحدث بحكم القانون نفسه إتمام البيع . انتهاء الحكم الى إسقاط البائع
لحقه فى طلب إزالة ما على الأرض من مبان . لا يجوز للمشتري باعتباره
خلفا للبائع أن يعود الى التملك وما أسقط البائع حقه فيه . الخلاف
لا يكون أنه من الحقوق أكثر من السلف .

٦٥٨ — أنه وان كان المستأجر الذى يقيم بناء على الأرض المؤجرة
لا يعتبر حسن النية فى حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من القانون المدنى
القديم لأنه يعلم أن هذه الأرض التى بنى عليها مملوكة للمؤجر ، إلا أن
الرأى الذى كان سائدا فى ظل القانون المدنى القديم والأذى نظره محكمة
النقض هو أن المستأجر الذى يبنى فى الأرض المؤجرة بتفريط من المؤجر
ينزل منزلة البائى فى أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه فتنطبق عليه الفقرة
الآخيرة من المادة ٦٥ المشار إليها وهذا هو ما تنهى القانون القائم فى المادة
٥٩٢ بشأن البناء الذى يقيم به المستأجر فى العين المؤجرة يعلم المؤجر ودون
معارضته . وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن البناء قد أقيم على الأرض
بتفريط من المؤجر الذى أسقط حقه فى طلب الإزالة وتطبق عليه حكم
البائى بحسن نية فإنه لا يكون مخالفا للقانون . (نقض ١٩٦٤/٦/١١
طمن ٣٤٨ من ٢٩ ق) .

تصرف اثر الإيجار الى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون .
لا يكون مشتري العقار المؤجر خلفا خاصا فى هذا الشأن إلا إذا تلتصقت
الهيئة فعلا بالتسجيل . حق المشتري فى شراء الجميع ونقله بمجرد البيع
فى ذاته حق شخصى فى ثمة البائع .

٦٥٩ — مودى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من
القانون المدنى أن اثر الإيجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون
فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع

التزاماته نحوه ، غير أن أنصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يطبق ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار ، وإن كان يعد تأديقا للقاعدة العامة المتضمن عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه ونفا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة — في المواد الثلاث الأخرى مسلفة الذكر وبالشروط المبينة بها — لا يكون المنصرف إليه خلفا خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا ، وعلى ذلك ينعين على مشنرى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المشتري من البائع أن يسجل هذا العقد لتنقل إليه الملكية بوجبه ، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا داتنا عاليا للبائع — مؤجر العقار . وحق المشتري في تسليم العقار المبيع وفي ثماره ونمائه المقرر له قانونا من مجرد البيع في ذاته إنما هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع إليه كما أن علاقته بالبائع وعلاقته الآخر بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الآخر ، ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشنرى العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ومن ثم ليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشيء . (المطرق البائر . (نقصر ، ١١/٣٠/١٩٦٥ طعن ٦٧ من ٣١ ق ١) .

التزام المشتري في حالة بيع العين المؤجرة برفع الإجرة المشتري من تاريخ حله بالبيع . ونفا القانون للتقنين .

٦٦. — بيع العين المؤجرة ، وإن كان لا يفسخ عقد الإجارة الثابت تاريخه رسميا قبل البيع ، إلا أنه ينقل بحكم القانون الحقوق والالتزامات المولدة من هذا العقد من ذمة المؤجر البائع إلى ذمة المشتري بحيث يقوم مقام المؤجر في هذه الحقوق والالتزامات جميعا . ومن ثم متى علم المستأجر بانتقال ملكية العين إلى مشتر جديد فإن ذمته لا تبرأ من أجزائها إلا بالوفاء بها إلى هذا المشتري . ويستوى أن يكون مستأجر العين قد استأجرها من مالكها الذي باعها أو استأجرها من شخص آخر تلقى عن الملك البائع حق اغتالها بمقتضى عقد قسيمة مهية . ذلك أن هذا العقد لا يولد إلا حقوقا شخصية ومن ثم لا يسرى بغير نص في حق المشتري الذي سجل عهده . ويترتب على ذلك أن ذمة المستأجر من المتعاسم مهية لا تبرأ من دين الإجرة إلا بالوفاء به إلى المشتري . وإذن فالحكم القاضي بالزام التضييع ، الذي

كان مستأجرا للمعين التي حكم له بأخذها بالشفعة بعد ثبوت التاريخ ، ببيع
المعين المشفوعة من تاريخ علمه بشراء المشفوع منه المسجل عقده حتى
تاريخ دفعه ثمنها تنفيذا لحكم الشفعة هو حكم صائب . (نقض ١٩٤٩/١٢/٢٢
طعن ٢٣ من ١٨ ق) .

**علم المستأجر بالمشتري الجديد يمكن اثباته بكافة الطرق دون حاجة
لتنبيه رسمى . وفقا للقانون القديم .**

٦٦١ — علم المستأجر بانتقال ملكية العقار المؤجر الى مشتر جديد
واقعة يمكن اثباتها بكل طرق الاثبات للاستدلال بها على سوء نية المستأجر
في وفائه بالاجرة للبايع بعد العلم بالبيع ، ولا محل لقصر هذا الاثبات على
تنبيه رسمى بوجهه المشتري للمستأجر . فاذا تمسك المستأجر في وجه
المشتري بايصال عن دفع جزء من الاجرة الى المؤجر ، وطعن فيه المشتري
بأنه ايصال صوري التاريخ مبنى على التواطؤ لم يصدر الا بعد علم
المستأجر بحصول البيع من خطاب مسجل أرسله اليه المشتري ، وقدم
هذا الطاعن القرائن المؤيدة لصحة طعنه ، ولم تأخذ محكمة الموضوع بهذا
الدفاع بل قالت « أن المدعى عليه ينكر ذلك الخطاب المسجل السابق الذكر
وأنه مع التسليم بإرساله ، فهو لا يقوم مقام التنبيه الرسمى ولا يترتب
عليه اثر قانوني طبقا للمادة الاولى من قانون المرافعات ، وبناء على ذلك
يكون الدفع الحاصل من المستأجر الى البايع حاصلا بحسن نية . . الخ »
فيان قدل المحكمة هذا وعدم بحثها الدلائل والقرائن التي قدمها المشتري
لاثبات علم المستأجر بالبيع قبل الدفع المدعى حصوله وعدم صحة تاريخ
الايصال يجعل حكمها قاصر الاسباب باطلا قانونا . (نقض ١٩٣٤/١١/٢٢)
طعن ٩٢ من ٣٢ ق) .

**حصول خلافة المشتري للمعين المؤجرة للمؤجر بقوة القانون دون علم
المستأجر ودون اتباع طريق الحوالة المدنية او الوفاء مع الطول . وفقا
للقانون القديم .**

٦٦٢ — خلافة المشتري للبايع على الحقوق والواجبات المتولدة من
عقد الاجارة تحدث بحكم القانون نفسه ويتمم عقد البيع ، غير متوقفة على

علم المستاجر ، فلا يجرى على هذه الخلقة حكم حوالة الديون ولا حكم
الطول محل الدائن بالموفاء له . (نقض ١٩٣٤/١١/٢٢ طعن ٩٢ من ٣ ق) .

**التزام المشتري العين بأن يخضع للمستاجر الذي لم يتم عقده رغم
البيع ما عجله للبائع السابق من الاجرة عن السنين المقبلة .**

٦٦٢ — استمرار عقد الاجارة الثابت تاريخه رسميا بين المشتري
والمستاجر ينقل ثمة المؤجر البائع بما شغلت به من واجبات للمستاجر الى
المشتري منه فيقوم هذا المشتري بملء المؤجر في حقوق الاجارة وواجباتها .
واذن فيجب على المشتري ان يخضع للمستاجر ما يكون قد دفعه للمؤجر
من الاجرة بقصد خصمه له من اجرة السنين المقبلة . (نقض ١٩٣٤/١١/٢٢
طعن ٩٢ من ٣ ق) .

الفرع الثاني والعشرون : بيع العين الموقوفة

**عدم جواز التصرف في الاعيان الموقوفة بأي نوع من انواع التصرفات .
بيع المستحق لامين للوقف باطل بطلانا مطلقا لا تلحقه الاجارة .**

٦٦٤ — تقضى القواعد الشرعية — على ما جرى به قضاء النقض —
بوجوب المحافظة على ابنية الاموال الموقوفة لتبقى على حالها على الدوام
محبوسة أبدا عن ان تصرف فيها بأي نوع من انواع التصرفات — فاذا
ما تصرف المستحق في اعيان الوقف بالبيع فان هذا التصرف يكون باطلا
بطلانا مطلقا لوقوعه على مال لا يجوز التعامل فيه بحكم القانون ومن ثم
فلا تلحقه الاجارة . (نقض ١٩٦٢/٥/٢٢ طعن ٢٠٧ من ٢٨ ق) .

**القصر في رقابة شروط استبدال اعيان موقوفة على تعليق نقل الملك
على اعتماد وزارة الاوقاف وتصديق المحكمة الشرعية هو بيع معلق على
شرط لو يتحققه يشهد البيع من يوم رسو المزايدة .**

٦٦٥ — انه وان كان البند التاسع من الشروط الواردة في رقابة مزايدة
استبدال الاموال الموقوفة قد علق نقل الملك الى المستبدل على اعتماد
الوزارة وتصديق المحكمة الشرعية فان حكم القانون في ذلك انه متى تم

الإعتماد والتصديق يكون الرأسي عليه المزداد ملكا لا من تاريخ تحقق الشرط بل من تاريخ رسو المزداد عليه ، وذلك وفقا للبادة ١٠٥ من القانون المبنى .
فلوزارة ملزمة — بعد رسو المزداد ثم اعتمادها له — بالمحافظة على العقار محلقة المبنى كان عليها وقت رسو المزداد ، وليس لها أن تنصرف في أي شيء خاص به مما يمس بالحقوق التي تزول الى الرأسي عليه المزداد بتمام البذل .
(نقض ١٧/٢/١٩٢٨ طعن ٧٩ من ٧٩ ق) .

تكييف التعاقد بانه بيع معلق على شرط وجود المحصول في المستقبل
وابستخلاص تقصير البائع في القيام بما يفرضه العقد من التزامات ، مما اثر في هبوط نمية المحصول ولزاه بالتعويض . لا مخالفة فيه للقانون .

٦٦٦ — متى كان يبين من الحكم المطعون فيه ان المحكمة لم تقس ببطالان التعاقد على بيع المحصول المستقبل بل قررت ان البيع المتنازع على تكييفه هو بيع معلق على شرط واقف هو وجود المبيع في المستقبل وان هذا ليس معناه القول ببطلان التعاقد على محصول مستقبلي وانها اذا كانت قد ألزمت الطاعن بالتعويض الذي قضى عليه به فان هذا كان على أساس ما استخلصته بالادلة السائفة التي أوردها من أنه هو وزميله المطعون عليه المتأخر قد قصرا في القيام بما التزما به من تعهدات تضمنتها العقد المبرم بين الطرفين ، إذ لم يتبعوا نصوص العقد فيما يتعلق بعملية الزراعة من تسميد وبذر التقاوى والرى وتطعيمات مهتمس الشركة ، وكان من اثر ذلك التقصير هبوط نسبة المحصول ، فليس فيما قرره المحكمة أي تناقض أو مخالفة للقانون . (نقض ٢٠/٢/١٩٥٢ طعن ٤٦ ، ٥٢ من ٢١ ق) .

الفرع الثالث والعشرون : بيع المتجر المصنع

راجع مجموعة الجايد والقانونية المؤقت ج ٢٧٥

الفرع الرابع والعشرون : بيع حصة في شركة أو انهم

بيع احد الشركاء المتضامنين حصته لشريك اخر . وجوب التسهاره باعتباره تعديلا لعقد الشركة . عدم جواز تملك الزايع بعدم التسهار للتدخل من للزاه قبل المشتري .

٢٦٧ — يجوز في شركات التضامن نزول أحد الشركاء عن حصته من الشركة لوأحد من شركائه فيها ويقع التنازل صحيحاً منتجاً لآثاره فيما بين المتنازل والمتنازل إليه . وأذ كانت المواد ٢٨ وما بعدها من قانون التجارة قد أوجبت شهر عقد شركة التضامن وما يطرا عليه من تعديلات وكان تنازل الشريك عن حصته في الشركة تتضمن تعديلاً للعقد يخرج أحد اشركاء من الشركة ، فإنه يتعين لذلك شهره ويقع واجب الاشهار على عاتق كل شريك الا أنه اذا تخلف صاحب المصلحة في اجرائه ليضع حدا لمسئوليته قبل اغير فإن ذلك يعد منه تقصيراً ولا يجوز له أن يتمسك بعدم حصول الشهر ليعيد من تقصيره وليتخلص من التزاماته قبل المتنازل له من اشركاء . واذ كانت الطاعة — إحدى الشركاء — قد تمسكت امام محكمة الاستئناف بأل المطعون ضدها الثانية قد باعت اليها حصتها وحصة المطعون ضده الاول التي آت اليها ملكيتها من قبل بطريق الشراء منه ، وأنها أوفت لها بالثمن كاملاً فخلصت لها ملكية الفندق وانقضت بذلك الشركة لخروج الشريكين السابقين منها واجتماع كل حصص الفندق في يدها ، وأنه لا وجه لاحتجاج احدهما او كلاهما ببطلان تعديل شركة اعتبرت منقضية لعدم اشهاره ، وقد رد الحكم المطعون فيه على ذلك بقوله « ان حصول تعديل بخروج شريكين من اشركة وعدم شهره مما يوجب بطلان هذا التعديل ويظل عقد الشركة صحيحاً كما هو اذ يقتصر البطلان على هذا التعديل ويحتفظ كل من المطعون ضدهما الاول والثانية بحصتهما المطالب بتثبيت الملكية لهما فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون اذ لا يترتب على عدم الاشهار استقادة من قصر في القيام به ، كما لا يترتب عليه عودة المبيع الى ما باعه لتعارضه مع الضمان المزمع به . (نقض ١٩٧٦/٢/٢٢ طمن ٢٦٨ من ٤١ ق) .

اللائحة المنظمة للبوصلة تصادرة بالمرحوم إسماعيل في ٢١ ديسمبر سنة ١٩٢٢ عدم حظرها بيع الاسهم بالأجل . كل ما اشترطته هو تسوية عملية البئوع المعجلة .

٦٦٨ — اذ كان الثابت في الدعوى ان واقعة بيع الاسهم قد تمت في سبتمبر سنة ١٩٥٢ فإنه بذلك لا ينطبق عليها احكام القانونين رقمي ٢٢١. سنة ١٩٥٦ و ١٦١ سنة ١٩٥٧ بل تخضع لاحكام اللائحة المنظمة

البورصات الصادرة بالرسوم الصادر في ٢١ ديسمبر سنة ١٩٣٣ وجر
لا تحظر بيع الاسهم بالاجل وكل ما اشترطته هو تسوية مبيعات البورج
الماجلة خلال يومين من اتسائها . (نقض ١١/٢٠/١٩٦٩ طعن ٣٨٠ س
٢٥ ق) .

الفرع الخامس والعشرون : بيع الخاضع للحراسة

تصرف الخاضع للحراسة في امواله المفروضة عليها ببيع بعد فرض
الحراسة محظور قانونا على البائع والمشتري كليهما . عدم جواز استرداد
المشتري للثمن من اموال البائع المفروضة عليها الحراسة بعد الحكم ببطال
عقد البيع . الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ .

٦٦٩ - مقتضى احكام الامر رقم ١٣٨ لسنة ١٩٦١ الذي اخل الى
الامر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ ان التصرف بالبيع الذي يبرمه
الخاضعون للحراسة في اموالهم بتاريخ لاحق على فرض الحراسة هو امر
محظور قانونا سواء على البائع او المشتري ، بل انه يعتبر جريمة من
كليهما ، واذا كان وراء المشتري بالثمن قد تم تنفيذا لعقد البيع فان هذا
الوفاء يكون قد تم بالمخالفة للقانون ولا يجوز له استرداد الثمن من اموال
البائعين المفروضة عليها الحراسة بعد تقرير الحارس العام عدم الاعتداد
بالعقد بالتطبيق لاحكام الامر المشار اليه وبعد الحكم ببطال ذلك العقد :
ذلك لان القضاء بالزام الحارس برد الثمن من اموال البائعين المفروضة
عليها الحراسة يعتبر تنفيذا للالتزام على البائع نشأ في تاريخ لاحق لفرض
الحراسة وهو ما تنهى عنه صراحة المادة السادسة من الامر رقم ٤ لسنة
١٩٥٦ وتحرمه المادة ٢٣ ، كما انه يؤدي الى اعداد الاساس الذي تقوم
عليه فكرة الحراسة وتقويت الفرض منها . ولا محل للاستناد الى المادة
١٤٢ من القانون المدني في الزام الحارس برد الثمن من اموال البائع المفروضة
عليها الحراسة لوجود نصوص خاصة في الامر رقم ٤ لسنة ١٩٥٦ تمنع من
رد الثمن من تلك الاموال وهي نصوص آمرة وبمتعلق بالنظام العام .
(نقض ١١/٢٠/١٩٦٩ طعن ١٦٨ س ٣٤ ق) .

للمشتري الرجوع على الخاضع للحراسة بدين ما باعه له في غير
اموال التي كانت مفروضة عليها الحراسة واكث الى الدولة بعد رفعها .

٦٧ - رفع الحراسة الادارية لا يؤثر في خطأ الحكم بالزام الحاكم بإداء الثمن للمشتري من اموال البائعين التي تحت يد الحارس والتي فرضت عليها الحراسة لان هذه الاموال قد آلت الى الدولة بمقتضى القانون رقم ١٥٠ لسنة ١٩٦٤ ولم تؤول الى البائعين وانما قرر لهم هذا القانون الحق في الحصول على تمويض يؤدي لهم بسندات على الدولة على الا تزيد قيمة ما يصرف لهم من سندات على ثلاثين الف جنيه، وغني عن البيان ان هذا لا يمنع المشتري من الرجوع بعد ذلك على البائعين بالثمن الذي دفعه لهم في غير اموالهم التي كانت في الحراسة وآلت الى الدولة . (نقض)
١٩٦٩/٢/٢٠ طعن ١٦٨ س ٤ ق) .

الفرع السادس والعشرون : بيع الخاضع للاصلاح الزراعى :

عدم اعتداد جهة الاصلاح الزراعى بالبيع المنصغر من خضع نهائون الاصلاح الزراعى والذي لم يثبت تاريخه قبل ٢٢ يولية سنة ١٩٥٢ .
مقتضى ذلك الاستيلاء على القدر المتصرف فيه مادام البائع لم يحتفظ به في اقراره ضمن الملتى فدان التي اختار الاحتفاظ بها باعتبارها تحد الاقصى الجائر تملكه طبقا للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

٦٧١ - مقتضى عدم اعتداد جهة الاصلاح الزراعى بالبيع الصادر من خضع لقانون الاصلاح الزراعى والذي لم يثبت تاريخه قبل ٢٢ يولية سنة ١٩٥٢ ، هو الاستيلاء على القدر المتصرف فيه مادام البائع لم يحتفظ به في اقراره ضمن الملتى فدان التي اختار الاحتفاظ بها باعتبارها الحد الاقصى الجائر تملكه طبقا للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٧ س ٢٤ ق) .

البطلان الوارد بالمادة ٢/١ من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ .
مجال اعماله العقود الناقلة للملكية التي تبرم بعد ٢٥ يولية سنة ١٩٦١ ويترتب عليها زيادة ملكية المتصرف اليه من الاراضى الزراعية على مائة فدان . التصرفات المسبقة على هذا التاريخ يحكمها نص المادة الثالثة من هذا القانون . عدم المساس بها متى كانت ثبوت التاريخ قبل العمل بالقانون المذكور . عدم سريان القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بالنسبة ان لم تتجاوز ملكيتهم مائة فدان . لا اثر له على تصرفاتهم وان لم يثبت تاريخها قبل العمل

به . البيع من لا يخضع لهذا القانون صحيح نافذ يجوز تسجيله ولو كان من شأنه أن يجعل المشتري يملك أكثر من مائة فدان . خضوع الزيادة لدى المشتري لأحكام الاستيلاء . طلب المشتري ضمخ البيع على أساس استمالة نقل الملكية أو بطلانه على غير أساس .

٦٧٢ - حكم البطلان الوارد في الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ لا مجال لأعماله إلا بالتسوية للمعقود النافذة للملكية والتي تبين بعد ٢٥ يولية سنة ١٩٦١ تاريخ العمل بهذا القانون ويرتبط عليها زيادة ملكية المتصرف إليه من الأراضي الزراعية على مائة فدان ، أما التصرفات السابقة على هذا التاريخ فإن حكم هذه الفقرة لا ينسحب عليها وقد عالجها هذا القانون في المادة الثالثة منه بحكم خاص راعى فيه عدم المساس بما متى انتفت عنها مظنة الصورية والتلاعب وهي لا تقتضى في نظر القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ إلا بغيوت تاريخ التصرف قبل العمل به وهذا كله بالنسبة الى تصرفات المالك الذي يخضع لأحكام القانون المذكور أى الذى تجاوز ملكيته مائة فدان لما من لا يخضع لذلك الأحكام من لا يملكون هذا القدر فلا شأن للقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ به ولا تأثير له على تصرفاته ولو لم يثبت تاريخها قبل العمل به ومن ثم فإذا كان ما يملكه البائع وقت العمل بهذا القانون شاملا القدر الذى باعه للطاعن يقل عن مائة فدان فإن عقد البيع عن ذلك القدر متى استكمل شرائط صحته وفقا للقانون المدنى يكون ملزما لعاقديه ولا يحول القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ دون تسجيله ولو كان غير ثابت التاريخ قبل العمل به حتى اذا كان من شأنه أن يجعل المشتري (الطاعن) مالكا لأكثر من مائة فدان لأن الزيادة تخضع لأحكام الاستيلاء عليها لديه وليس في اعتبار المتصرف في هذه الحالة صحيحا ونافذا ما يتعارض مع قاعدة تحديد الملكية الزراعية بما لا يجاوز مائة فدان مادام الاستيلاء سيقع في النهاية على ما يزيد على هذا القدر لدى المتصرف إليه ، وللمتصرف إليه أن يحتفظ بالقدر المبيع ضمن المائة فدان التى يجوز له تملكها فلا تستولى جهة الإصلاح الزراعى على شيء من هذا القدر أو يترك بعضه للاستيلاء فيها يسلمه زائدا على المائة فدان التى احتفظ بها . ومتى كان صدور القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ لا يحول دون

تنفيذ البائع التزامه بنقل ملكية الأرض المبيعة إلى الطاعن لأن تسجيل العقد مازال ممكناً بعد صدور هذا القانون فإن طلب الطاعن فسخ العقد تأسيساً على أنه يعتبر باطلاً طبقاً للفترة الثانية من المادة الأولى من القانون سالف الذكر ولا يجوز تسجيله وعلى قلم استحقاق قانونية تمنح من تنفيذ البائع التزامه بنقل الملكية — هذا الطلب يكون منعماً الأسس القانوني . (نقض ١٦٦٨/٧/٢ طعن ١٧٠ من ٢٤ ق) .

عدم الاعتداد بعقد بيع الصادر من مالك خاضع لقانون الإصلاح الزراعي لعدم ثبوت تاريخه لا يعني بطلان هذا العقد . لا تعارض بين قرار اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي — قبل تلك الموافقة — بعدم الاعتداد بالبيع وبين الحكم بالزام المشتري بدفع باقي ثمن البيع .

٦٧٢ — عدم الاعتداد بعقد البيع الصادر من المالك الخاضع لقانون الإصلاح الزراعي قبل ٢٢ يولية سنة ١٩٥٢ — في حق جهة الإصلاح الزراعي — لعدم ثبوت تاريخه لا يعني بطلانه بل أن هذا العقد يبقى صحيحاً نافذاً بين علقديه متى تم صحيحاً وفقاً لأحكام القانون العام . ومن ثم فإذا كانت جهة الإصلاح الزراعي قد وافقت على إدراج القدر المبيع ضمن ما اختاره البائع في حدود القدر الذي يجيز له القانون الاحتفاظ به لنفسه من أطيائه فإن العين المبيعة تكون بمنجاة من الاستيلاء ولا يكون لجهة الإصلاح الزراعي أن تعترض بعد ذلك على التصرفات الواردة عليها بل يبقى العقد صالحاً لنقل ملكية المبيع إلى المشتري وبالتالي فلا تعارض بين قرار اللجنة القضائية بعدم الاعتداد بالبيع — قبل موافقة جهة الإصلاح الزراعي سالف الذكر — وبين الحكم ، بعد ذلك بالزام المشتري بدفع باقي ثمن المبيع على أساس قيام العقد ونفاذه . (نقض ١٦٦٣/١/٢ طعن ٢٦٢ من ١٤٦) .

الفرع السابع والعشرون : بيع الحارس العام للمعارات

تصرف الحارس العام على أموال الخاضعين لأحكام الأمر رقم ١٢٨ لسنة ١٩٦١ ببيع المعارات المبنية للملكة الخاضعين للدراسة إلى شركات التأمين . ماهيته . تصرف ذو طبيعة خاصة . عدم اعتباره بيعاً عادياً مما

تجوز الشفعة فيه . عدم إيراد نص خاص يمنع الإخذ بالشفعة في هذه الحالة . لا يؤدي الى إباحة الشفعة في تلك المبادئ . علة ذلك .

٦٧٤ - حول القرار رقم ١٤ لسنة ١٩٦٢ ، الصادر من رئيس المجلس النفيذ ورئيس لجنة الحراسات المشكلة بمقتضى الأمر رقم ٢١٠ لسنة ١٩٦٢ ، الحارس العام على لبوال الخاضعين لأحكام الأمر رقم ١٢٨ لسنة ١٩٦١ والأوامر اللاحقة له سلطة بيع العقارات المبنية المملوكة للخاضعين للحراسة المذكورة الى شركات التلدين التابعة للمؤسسة العامة للتلدين وذلك وفقا لنموذج العقد المرفق بالقرار المذكور والذي يتضمن ان البيع يصدر من الحارس العام بصفته الى احدى شركات التلدين بشئ يقدر وفقا لحكم المادة ٣٦ من القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٤٤ أى اثني عشر ضمنا للقيمة الاجارية المتخذة اساسا لربط الموائد ، يدفع منه مقدما ٥٪ والباقي يقسط على اثني عشر قسطا سنويا متساوية وبفائدة قدرها ٤٪ سنويا ويستحق القسط الاول منها بمضى سنة على تاريخ توقيع هذا العقد . وظاهر من هذا ان الدولة انما قصدت قصر هذه البيوع على شركات التلدين التابعة للمؤسسة العامة للتلدين بشئ حدد مقداره وكيفية دفعه بطريقة خاصة والتصرف على هذا النحو يعتبر تصرفا ذا طبيعة خاصة روعيت فيه اعتبارات تتعلق بشخص المتصرف اليه وبمصالح عليا اجتماعية واقتصادية هي تمكين شركات التلدين بعد تلميحها من النهوض بوظيفتها ؛ وهو على هذا الاساس لا يعتبر بيعا عاديا مما تجوز الشفعة فيه ، بل ان تجويز الشفعة في هذه الحالة يتناقى مع طبيعة تلك التصرفات ويفوت، الاغراض المنشودة منها ، وعدم إيراد نص خاص يمنع الإخذ بالشفعة في هذه الحالة على غرار النصوص الواردة في قانون اصلاح الزراعي والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٦٢ لا يؤدي الى اباحة الشفعة في المبادئ التي يحصل التصرف فيها تنفيذا للقرار رقم ١٤ لسنة ١٩٦٢ مادام لا يتواءم في هذه التصرفات الشروط اللازمة للأخذ بالشفعة طبقا لأحكام القانون المدني . (نقض ١٩٦٩/٦/١٢ طعن ٣٣٣ س ٣٥ ق) .

القرع الثامن والعشرون : بيع المظن

اعتبار آلات المظن التابعة في الارض على سبيل القرار عقارا .
بيع مظن أرضا ومبان وآلات . خلوه من الاشجار الى مقومات المحل

التجارى غير المالية والى المهلت والبضائع . بيع منسوب على عقار لا منقول .

٦٧٥ — جرى قضاء محكمة النقض على اعتبار آلات المطحن الثابتة فى الارض على سبيل القرار عقارا فاذا كان الثابت بمقد البيع انه انصب على ارض ويبقى وآلات مطحن وانه خلا من الاشارة الى مقومات المحل التجارى غير المالية والى المهلت والبضائع فان البيع يكون قد وقع على عقار ولم يفتن بيع منقول . (نقض ١٦٦٨/١٢/٢٦ طعن ١٨٢ س ٣٤ق).

عدم تسجيل عقد بيع مطحن قبل حصول تاليه . بقاء الملكية للبائع حتى نقلها للتليم الى الدولة . لا يترتب على التليم او كونه عينيا انتقال هذه الملكية الى المشتري بغير تسجيل ولا يفتى تسليم المربع عن التسجيل فى نقل الملكية .

٦٧٦ — اذ كتبت ملكية العقار لا تنتقل لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير الا بالتسجيل وكان عقد بيع المطحن لم يسجل قبل حصول تاليه فان تلك الملكية تكون قد بقيت للبائع حتى نقلها للتليم الى الدولة . ولا يترتب على التليم او كونه عينيا انتقال هذه الملكية الى المشتري بغير تسجيل ولا يفتى تسليم المبيع عن التسجيل فى نقل الملكية . (نقض ١٦٦٨/١٢/٢٦ طعن ١٨٢ س ٣٤ ق) .

الفصل الخامس : تراحم المشترين للعقار والمعاملة بينهم

البيع للصالح من شخص واحد

ايراد الحكم فى اسبابه توافر اركان المسؤولية المدنية . قضائه من بعد برضى طلب التمويض بحالته استنادا الى عدم ايضاح المشتري للضرر . مخالفة القانون . علة ذلك .

٦٧٧ — لما كان الحكم المطمون فيه بعد ان بين توافر ركن الخطأ فى جانب المطمون عليها الاولى لاختلافها بالتزاماتها المدنية قبل الطاعنين بشاياتها ببيع العقار ذاته مرة ثانية للمطمون عليه الرابع وان هذا الخطأ قد سبب لهما ضررا عاد فلما قضاه برضى طلب التمويض بحالته على سند من القول بانهما امسكا عن ايضاح هذا الضرر وانه لم ينجل بعد وهما

وشتها في المطالبة به يدعى بمقتلة ، وفي حين انه شاكلا ان هذا المشرع قد تحقق وليس تحديده رهنا بظروف قابلة للتغير لم تستقر بعد بلان-يوسغ المحكية بما لها من سلطة التحقيق ان تتوصل الى كشفه وتقدير التمويض الجدير له ، واذا حجت المحكية نفسها عن بحث عناصر تقدير التمويض بقضائها يرفض الطلب يحالته فانها تكون قد خالفت القانون . (نقض ١٩٨١/١٢/٢٧ طعن ٧٥٢ من ٤٨ ق) .

طلب المدعين ابطال حكم مرسى المزداد استنادا الى احكام الدعوى البوليسية وبصفة ونفاذ عقد البيع الصادر باورثهم . تكليف المحكية للدعوى بقها مضافة بين حكم مرسى المزداد المسجل وعقد البيع الابتدائي . تعرضها لبحث طلب عدم نفاذ حكم مرسى المزداد استقلا . خطأ .

٦٧٨ - اذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان طلبات الطاعنين الضالعية امام محكية اول درجة قد تحققت بصفة اصلية واستقرت على التمسك بطلب ابطال حكم مرسى المزداد في حقهم عملا بلصك الدعوى البوليسية ولا تأثير لها عليه ، واذا كبت المحكية دعوى الطاعنين بتمها مفاضلة بين حكم مرسى المزداد وعقد البيع الابتدائي لجرد هذه الاصلية ولما بين الطلبين من تفاوت في الاثر القانوني لكل منهما ، دون ان تعرض لبحث طلب عدم نفاذ حكم مرسى المزداد استقلا ، تكون قد خالفت القانون واخطت في تطبيقه . (نقض ١٩٧٦/٢/٢ طعن ٦٧١ من ٤١ ق) .

الطعن بعدم نفاذ التصرف الصادر من الجهات الى مشتر آخر مسجل عقد شرائه . غير منتج في التخلص من آثار هذا العقد المسجل . للطعن بالدعوى البوليسية على العقد . عدم جنواه .

٦٧٩ - لما كان الحكم المطعون فيه قد اثبت ان الطاعن كان يستهدف بطعنه بعدم نفاذ التصرف الصادر الى الطاعن ضده اللاتاني الى اجراء المفاضلة بين عقده غير المسجل وعقد الطاعن ضده المذكور المسجل فلان ذلك الطعن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكية - يكون غير منتج في التخلص من آثار هذا العقد المسجل والطاعن فيه يالدعوى البوليسية حتى ولو كان الطاعن ضده الثاني بوصفه يتصرفا له والمتصرف سوء النية

متواطئين كل المتواطئ على حرقان الطامع من الصفقة . وبين ثم يكون لنا
بجانب الطامع على الحكم من الغفل تحقيق حله على عقد المظنون ضد
الثاني بالدموى للبولىسية لا جوى منه في خصوص هذه الدعوى .
(تقضى ١٩٦٦/١/٢٦ طعن ٢٢٤ من ٢٥ ق) .

السابق واللاحق في التسجيل يتعين حتما . ان تما في يوم واحد -
بمقتضى رقم التسجيل في دفتر الشهر . ملكية العقار لا تنتقل الى المشتري
الا بتسجيل عقد البيع او بتسجيل الحكم النهائي باتت التعاقد او بالتشهير
به على هاشى تسجيل صحيفة الدعوى . لاحق الذى قرره الحكم ينسحب
الى تاريخ تسجيل المريضة اذا كان قد نشر بهذا الحكم دون ان يتقرر
بتصرفات البائع المشهورة اللاحقة لهذا التاريخ .

اذ تقضى المواد ٢٥ ، ٢٨ ، ٣١ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦
بتنظيم الشهر العقارى بان كلا من طلبات التسجيل ومشروعات المحررات
والمحررات تثبت في دفاتر تعد لذلك باموريات ومكاتب الشهر العقارى
حسب تواريخ وساعات تقديمها فان في ذلك ما يفيد ان السابق واللاحق في
التسجيل يتعين حتما - ان تما في يوم واحد - . بالسبقية رقم التسجيل في
دفتر الشهر وقد عنى المشرع بوضع هذا النظام ولم يترك الامر فيه لمحض
الصدفة نظرا لما يترتب على اسبقية التسجيل من اثر في المفاضلة بين
المتنازعين على ملكية عقار واحد . ذلك ان مؤدى نصوص المواد ٩ ، ١٥ ،
١٧ من القانون المذكور ان ملكية العقار لا تنتقل من البائع الى المشتري الا
بتسجيل عقد البيع او بتسجيل الحكم النهائي باتت التعاقد او بالتشهير
بذلك الحكم على هاشى تسجيل صحيفة الدعوى اذا كانت قد سجلت .
وتسجيل هذه للصحيفة يحفظ لرائعها حقوقه من تاريخ حصوله حتما . اذا
ما حكم له بالبايئة فان الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى تاريخ تسجيل
المريضة اذا كان قد نشر بهذا الحكم طبقا للقانون دون ان يتقرر بما
يصدر من البائع من تصرفات المشهورة بعد هذا التاريخ . (تقضى
١٩٦٦/٢/١ طعن ٢٢٧ من ٣١ ق) .

اجراء المرافعة عند التزام المشتري في شأن عقار واحد على اساس
الاسبقية في الشهر ولو نسب الى المشتري الاذى بلادر بالشهر التخليص او

التواطؤ مع المالك طالما أنه قد تم العقد مع مالك حقيقي لا يشوبه مهند مايرته عيب يبطله . اسبقية تقديم الطلب لجهة الإشهار لا أثر لها . إبعاد حصول التسجيل السابق نتيجة غش أو تواطؤ بين من يتم لصالحه وبين موظف الشهر العقاري المختص . عدم مراعاة المواعيد والإجراءات المتصوص عليها في المادة ٣٣ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ . مخالفة هذه المادة لا يترتب عليها بطلان الشهر . أيهي أن قدم طلبه أولا — في هذه الحالة سوى طلب التكمييض قبل موظف الشهر العقاري ومن تواطأ معه أن كان ذلك محل .

٦٨. — تنص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ على وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ورتب على عدم الشهر الانتفاء لهذه الحقوق ولا تنتقل ولا تغير ولا تزول ولا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير . واذ جاء هذا النص — أسوة بنص المادة الأولى من قانون التسجيل لسنة ١٩٢٣ المقابل له — خلوا مما يجيز إبطال الشهر اذا شابه تدليس أو تواطؤ فان بغداد ذلك — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — هو إجراء المناضلة عند تزامم المشتريين في شئ عقار واحد على أساس الاسبقية في الشهر ولو نسب الى المشتري الذي يادر بالشهر التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما أنه قد تم العقد مع مالك حقيقي لا يشوبه مسند ملكيته عيب يبطله . ولا يغير من ذلك أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على اسبقية في تقديم طلبه لجهة الشهر اذ أن مجرد الاسبقية في تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لصاحب التسجيل السابق . ولا يغير من هذا النظر القول بأن التسجيل السابق كان نتيجة غش أو تواطؤ بين من تم التسجيل لصالحه وبين الموظف الذي اجراه بمصلحة الشهر العقاري بعدم مراعاته للمواعيد والإجراءات التي تقتضى بها المادة ٣٣ من قانون الشهر العقاري ذلك أن ما انتظمه هذا النص لا يدعو أن يكون تبيها للعواعد الإدارية المحددة للإجراءات والمواعيد الواجب على مكوريات الشهر العقاري اتباعها عند بحث الطلبات أو مشروعات المحررات المقدمة للشهر بشئ عقار واحد واذ لم يرتب المشرع بطلان الشهر على مخالفته فإن الانصافية تكون لن سبق الى تسجيل التصرف المسائر له ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق وليس لصاحب الطلب السابق أن صنع ما يدعيه من أن هذه المخالفة كانت نتيجة

غش أو نواطيل سوى طلب التعويض يوجهه الى موظف الشهر المتزري
ومن تواطأ معه اذا كان لطلبه محل . (نقض ١٩٦٦/٢/١٥ طعن ٢١٣ من
٣١ ق) .

**منافاة المفاضلة بين عقدين ان يكونا صحيحين . لا محل لهذه المفاضلة
متى كان احدهما باطلا بطلانا مطلقا .**

٦٨١ — منافاة المفاضلة بين عقدين ان يكونا صحيحين ، فلا محل لهذه
المفاضلة متى كان احدهما باطلا بطلانا مطلقا . (نقض ١٩٦٣/٥/٢٣
طعن ٢٠٧ من ٢٨ ق) .

**اعتبار العقد سوريا سوريا مطلقا . اثره . اعتباره غير موجود في
الحقيقة . لا مجال للمفاضلة بينه وبين عقد آخر . المفاضلة لا تكون الا بين
عقود صحيحة .**

٦٨٢ — متى كان الحكم المضمون فيه قد انتهى الى اعتبار عقد الطاعة
سوريا سوريا مطلقا فانه يترتب على ذلك الا يكون لهذا العقد وجود في
الحقيقة وبالتالي فلم يكن الحكم بحاجة عند ابطال هذا العقد الى التعرض
للمفاضلة بينه وبين عقد المضمون ضدها الاولى لان هذه المفاضلة لا تكون
الا بين عقود حقيقية . (نقض ١٩٦٤/٥/٢٨ طعن ٦٨ من ٢٩ ق) .

**دور عقد بيع من بائع واحد في ظل قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٢
علم المشتري الثاني بالتصرف السابق ودسوء نيته على فرض
ثبوتها لا تأثير لهما على التصرف الحاصل اليه متى سجل عقده قبل تسجيل
العقد السابق .**

٦٨٣ — متى كان عقدا البيع اللذان صدرا من بائع واحد قد وقعوا
في ظل قانون التسجيل رقم ١٨ سنة ١٩٢٢ وكان الحكم قد عول في اثبات
علم المشتري الثاني بالتصرف السابق على علاقة البتوة بينه وبين البائع
فان الحكم يكون قابض البيان لان هذه العلاقة لا تقوم وحدها دليلا على
واقعة العلم -- ومع ذلك فان علم المشتري الثاني بالتصرف السابق وسوء
نيته على فرض ثبوتها لا اثر لهما على التصرف الحاصل اليه اذا ما سجن
العقد الصادر اليه قبل تسجيل العقد السابق . ذلك ان قانون التسجيل

رقم ١٨ سنة ١٩٢٣ الذى أُلغى بعد ذلك بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ لا يرتب أى أثر على علم المتصرف اليه التلقى بالتصرف السابق إذا سجل التصرف الثانى قبل تسجيل التصرف السابق وقد قضى هذا القانون على نظرية العلم وسوء النية فى حق المتصرف اليه الثانى — على ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة . (نقض ١٩٥٧/٢/١٤ طعن ١٠٩ من ٢٣ ق) .

تسجيل المشتري لمعقده بعد تسجيل صحيفة الدعوى المرفوعة من مشتر آخر لذات الاطيان . الحكم بشطب تهجيل المعقد قبل للتأشير فعلا على صحيفة الدعوى المذكورة بالحكم الصادر فيها بصحة التمتع . خطأ .

٦٨٤ — القضاء بشطب تسجيل المشتري لمعقده قبل التأشير على هاش صحيفة الدعوى المرفوعة بصحة تعاقد آخر صادر عن ذات الاطيان المبيعة والمسجلة فى تاريخ سابق على تاريخ التسجيل المحكوم بشطبه هو قضاء سابق لأوانه وفيه مخالفة للقانون حتى لو قضى للمشتري الآخر بصحة ونفاذ التمتع ، ذلك ان الحكم بشطب التسجيل لا يكون الا بعد الحكم بصحة التعاقد والتأشير بذلك فعلا على هاش صحيفة تلك الدعوى وما لم يحصل هذا التأشير لا يكون للحكم بصحة التمتع أى حجية بالنسبة لتسجيل المعقد . (نقض ١٩٥٧/٦/١٣ الطعنان رقبا ٢٤٦ ، ٢٤٧ من ٢٣ ق) .

تسجيل المشتري لمريضة دعوى صحة تعاقده قبل تسجيل المشتري الآخر لمعقده ثم تهجيل حكم صحة التمتع . اعتبار هذا الحكم اسبق تسجيلا . اتحام المادة ١٤٦ مدنى لا محل له لأن تهجيل حكم صحة التمتع يغنى فى تحقق اثره على الخاف الخاص عن العلم المشترط فى هذه المادة .

٦٨٥ — يقضى القانون بأنه فى حالة تراحم مشترين لمعار واحد من مالک واحد فان الانفصالية بينهما تكون لصاحب المعقد الاسبق فى التسجيل . فتمتنع تبين ان أحد المشترين المتراحمين قد رفع دعوى بصحة تعاقده وسجل عريضتها قبل تسجيل عقد المشتري الآخر ثم سجل الحكم الصادر له بصحة التمتع فان هذا الحكم يعتبر اسبق تسجيلا ويفضل عقد المشتري الآخر ولا محل بعد ذلك لاتحام المادة ١٤٦ من القانون المدنى لاجراء حكمها على المشتري بهذا المعقد المسجل باعتبار أنه خلف خاص كان يعلم بحكم صحة

التعاقد المبرر في عليه ذلك الحكم أو البطل في من غلبة هذا كان مقترضا
بشكله بصفه تنازل عن الحكم المذكور مما يحذر من اثره لان تسجيل حكم
صفحة التعاقد يعنى في تحقق اثره على الخلف الخاص عن العلم المشروط في
المادة ١٤٩ المشار اليها : (نقض ١٩٥٨/٢/٢٧ طعن ٧٦ من ٢٤ ق) .

**انتقال الملكية الى المشتري الذى يسجل عقده بالتسجيل ولو ثبت علمه
بالتصرف للمبايع الذى لم يسجل ووقع كشاهد على العقد السابق .**

٦٨٦ - متى كان المشتري الثانى قد سجل عقد شرائه وطعن المشتري
السابق الذى لم يسجل عقده يصحور للعقد الثانى المسجل بطريق التواطؤ
ورغبة من البائع في الرجوع عن البيع له تلميسا على ان المشتري الثانى
كان قد وقع كشاهد على عقده هو غافل الحكم للرد على هذا الدناغ الذى
لا يتغير به وجه للرأى في الدعوى فان ذلك لا يصيب الحكم بلفظصور ذلك
لان توقيع المشتري الثانى كشاهد على العقد الذى لم يسجل لا يعتبر اقرار
منه بانتقال ملكية المبيع الى من صدر له ذلك العقد وان صح هذا التوقيع
عللا على علم صاحبه بسبق التصرف الى الغير فانه لا يحول دون كسب
ملكية المبيع بعد ذلك بقتضى عقده الذى باهر الى تسجيله فصح سنداً لفظ
الملكية اليه ولو كان في ذلك بتواطؤ مع بائعه . (نقض ١٩٥٨/٤/٢ طعن
٩١ من ٢٤ ق) .

**تصرف البائع في العقار المبيع الى مشتر ثان . قيام كل من المشترين
برفع دعوى صحة التعاقد وتسجيلها المصحفتين في يوم واحد وبهاعة واحدة
ثم قيام كل منهما بتسجيل حكم صحة التعاقد الصادر له . المبرة في
الامثلة بالسبقية رقم تسجيل صحيفة الدعوى .**

٦٨٧ - اذا كان البائع قد تصرف في العقار المبيع الى مشتر ثان واقام
كل من المشترين دعوى بطلب صحة التعاقد عن البيع الصادر له وسجلت
المصحفتان في يوم واحد وساعة واحدة ثم سجل كل منهما حكم صحة
التعاقد الصادر له فان السابق واللاحق في التسجيل يتعين حتما بالسبقية
للرقم في تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد اذ ان للشارع قد عنى بوضع
نظام كليات تسجيل المحررات ولم يترك الامر فيه لحسن الصفة نظرا لما

وترتب على اسبقية التسجيل من اثر في المناضلة بين المتنازعين على ملكية عقار واحد ذلك انه بمقتضى القانون رقم ١٠١٨ لسنة ١٩٢٢ لا تنتقل الملكية من البائع للمشتري الا بتسجيل السند المنشئ للملكية — وهو عقد البيع — فاذا لم يحصل التسجيل فان الملكية تبقى على ذمة المتصرف حتى ينقلها التسجيل ذاته للمتصرف اليه . كما ان تسجيل حكم اثبت التعاقد يحدث نفس الاثر الذى يحدثه تسجيل عقد البيع باعتبار ان الحكم باثبات التعاقد انما هو تنفيذ معنى الالتزام البائع بنقل الملكية وتسجيل صحيفة تلك الدعوى باعتبارها منطوية تحت دعوى الاستحقاق الوارد ذكرها بالمادة السابعة من قانون التسجيل يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصوله بحيث انه متى حكم له بطلانته فان الحق الذى قرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل المريضة — اذا كان قد نشر بهذا الحكم طبقا للقانون — دون ان يتاثر به! يضرر بعد ذلك من البائع من تصرفات . (نقض ١٩٥٨/٥/١٥ طعن — ٢١٤ من ٢٤ ق) .

تمسك المشتري الثانى باسبقية في تسجيل صحيفة دعواه بصحة التعاقد مع الانتشير بالحكم الصادر فيها على تسجيل صحيفة دعوى المشتري الآخر بصحة تعاقد . اهدار الحكم بذلك مخالفة للقانون .

٦٨٨ — تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد باعتبارها من دعاوى الاستحقاق الوارد ذكرها بالمادة السابعة من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٢ يحفظ لرافعها حقوقه من تاريخ حصول هذا التسجيل بحيث انه متى تم الحكم له بطلانته فان الحق الذى يقرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل المريضة اذا كان قد نشر بهذا الحكم طبقا للقانون . فاذا كان الحكم قد جانب هذا النظر واهدر ما تمسك به المشتري الثانى من اسبقية في تسجيل صحيفة دعواه بصحة التعاقد على تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التى رفعها المشتري الآخر واثّر بالحكم الصادر فيها فان الحكم يكون قد خالف القانون . (نقض ١٩٥٨/٦/١٩ طعن ٢٣٧ من ٢٤ ق) .

المبرة في المناضلة بين المشتري لعقار واحد هي باسبقية التسجيل بغض النظر عن بهوء نية المشتري الاسبق تمهيدا لو توافقه مع البائع .

٦٨٩ - أن المادة الأولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ تتفق بأن جميع العقود التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقارى آخر أو نقله أو تغييره أو زواله يجب تسجيلها وأن عدم تسجيلها يترتب عليه الانتفاء هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تقف ولا تزول لا بين المتعاقدين أنفسهم ولا بالنسبة لغيرهم وأنه لا يكون للعقد غير المسجل من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين وأن هذه الأحكام تعتبر مقيدة للنصوص الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى بمجرد الإيجاب والقبول بين المتعاقدين . فما لم يحصل التسجيل فإن الملكية تبقى على ذمة المتصرف حتى ينقلها التسجيل ذاته للمتصرف اليه ولا يكون للمتصرف اليه في الفترة التي تبغى من تاريخ التعاقد الى وقت التسجيل سوى مجرد اهل في الملكية دون اى حق فيها . وفي تلك الفترة اذا تصرف المتصرف لشخص آخر فانه يتصرف فيها يملكه ملكا تاما فاذا ادرك هذا الشخص الآخر وسجل عقده قبل تسجيل عقد المتصرف اليه الاول فقد خلصت له — بمجرد تسجيله — تلك الملكية العينية التي لم يتعلق بها حق ما للاول حتى ولو كان المتصرف والمتصرف اليه الثانى مئى النية متواطئين كل التواطؤ على حرمان المتصرف اليه اول من الصفقة . واذا فلا يقبل من اى انسان لم يكن عقده مسجلا ناقلا للملك فعلا اليه أن ينازع من آل اليه نفس العقار وسجل عقده من قبله مدعى ان له حقا عينيا على العقار يحتج به عليه كما أنه لا يقبل مطلقا الاحتجاج على صاحب العقد المسجل الذى انتقلت اليه الملكية فعلا بتسجيله لا بسوء نية المتصرف ولا بالتواطؤ . (نقض ١٩٣٥/١٢/١٢ طممن ٣٥ س ٥ ق) .

المبرة في المفصلة بين المشترين لعقار واحد هي بالسبقية للتسجيل
بغض النظر عن سوء نية المشترى الاسبق تمجيلا او تواطؤه مع الباقع .

٦٩٠ - أن تمسك مشترى العقار بلن العقد المسجل الصادر من البائع لمشتري آخر قد داخله الفس والتواطؤ لا يجدى ، اذ المبرة في المفصلة بينهما بعد صدور قانون التسجيل هي بالسبقية التسجيل . (نقض ١٩٤٩/١/٢٧ طممن ١٦٠ س ١٧ ق) .

المبرة في المناقشة بين المشتري لمقار واحد هي بالسيقية التسجيل
بغض النظر عن سوء نية المشتري الأسبق تسجيلاً أو توأطؤه مع البائع .

٦٩١ — جرى قضاء محكمة النقض على أنه وفقاً لقانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٢ إذا لم يتم تسجيل العقود التي من شأنها إنشاء حق الملكية أو حق عيني عقارى آخر فإن الملكية تظل على ذمة المتصرف فإذا هو تصرف فيها لشخص آخر يادر الى تسجيل عقده خلصت له الملكية بمجرد هذا التسجيل ، ولا محل للتحدى بسبق علم المتصرف اليه الآخر بحصول تصرف البائع لشخص آخر عن ذات المقار أو سوء نيته أو توأطؤه . منح البائع على حرمان المتصرف اليه الاول من الصفقة مادام أن المناط في نقل الملكية هو التسجيل بمجرد . (نقض ١٩٥٥/١٢/١ طعن ١٧٥ من ٢٢ ق) .

المبرة في المناقشة بين المشتري لمقار واحد هي بالسيقية التسجيل
بغض النظر عن سوء نية المشتري الأسبق تسجيلاً أو توأطؤه مع البائع .

٦٩٢ — أن المادة الاولى من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٢ . تنص بأن جميع العقود التي من شأنها إنشاء حق ملكية أو حق عيني عقارى آخر أو نقله أو تغييره أو زواله يجب تسجيلها ، وإن عدم تسجيلها يترتب عليه إلا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تنقير ولا تزول ، لا بين المتعاقدين أنفسهم ولا بالنسبة لغيرهم ، وأنه لا يكون للعقد غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين المتعاقدين ، وأن هذه الأحكام تعتبر مقيدة للنصوص الخاصة بانتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى بمجرد الإيجاب والقبول بين المتعاقدين . فما لم يحصل التسجيل فإن الملكية تبقى على ذمة المتصرف حتى ينقلها التسجيل ذاته للمتصرف اليه ولا يكون للمتصرف اليه في الفترة التي تمضي من تاريخ التعاقد الى وقت التسجيل سوى مجرد أمل في الملكية دون أى حق فيها . وفي تلك الفترة إذا تصرف المتصرف لشخص آخر فإنه يتصرف فيها بملكه ملكاً تاماً ، فإذا أدرك هذا الشخص الآخر وسجل عقده قبل تسجيل عقد المتصرف اليه الاول فقد خلصت له — بمجرد تسجيله — تلك الملكية العينية التي لم يتعلق بها حق ما للاول ، حتى ولو كان المتصرف والمتصرف اليه الثانى سيئى النية متواطئين كل التواطؤ على حرمان المتصرف اليه الاول من الصفقة . وإذن فلا يقبل من أى انسان لم

يكن عقدة مسجلا تافلا للملك فعلا اليه أن ينسارع من آل اليه نفس العقار
وسجل عقده من قبله ندعيا أن له حقا عتيقا على العقار يحتاج به عليه، كما
أنه لا يقبل مطلقا الاحتجاج على صاحب العقد المسجل الذي انتقلت اليه
الملكية فعلا بتسجيله ، لا بسوء نية المتصرف ولا بالتواطؤ . (نقض
١٩٣٥/١٢/١٢ طعن ٣٥ من ٥ ق) .

**عدم جواز التحدى بعبارة سوء النية أو حسنها أو العلم أو عدم العلم
المشار اليهما في المادة ٢٧٠ مخني قديم بعد صدور قانون التسجيل .**

٦٩٢ — لا يجوز التحدى بعبارة سوء النية أو حسنها أو العلم أو عدم
العلم المشار اليهما بالمادة ٢٧٠ وغيرها من مواد القانون المحتى ، لأن هذه
المادة مؤسسة على مبدأ القانون المخني الذي كان يرتبه نقل ملكية المبيع
بين المتعاقدين على مجرد الإيجاب والقبول . وهذا المبدأ قد قضت عليه
الفترة الأخيرة من المادة الأولى من قانون التسجيل قضاء نهائيا ، كما نصت
المادة ١٦ من هذا القانون على إلغاء كل نص يخالفه وأذن منلك المادة
(٢٧٠) قد نسخها قانون التسجيل ولم يعد حكمها نهائيا . (نقض
١٩٣٥/١٢/١٢ طعن ٣٥ من ٥ ق) .

**في حلة اقامة الحكم قضاءه بالأفضلية على اسبقية لتسجيل فانه
لا يعيبه عدم الرد على التمسك بتن البيع المفضل صدر بطريق للتواطؤ .**

٦٩٤ — متى كمن الحكم قد قرر أن الطاعنين لم ينازعوا في اسبقية
تسجيل عقد المطعون عليها الاولى ، وأنه بذلك قد انتقلت اليها الملكية
قانونا . فانه لا يعيب الحكم اغفاله الرد على ما دفع به الطاعنون من أن هذا
المقد قد صدر بالتواطؤ بينها وبين المطعون عليها الثانية والثالث ، لأن
هذا التواطؤ يفرض ثبوته لا يحول دون انتقال الملكية بالتسجيل . (نقض
١٩٥٢/٥/٢٩ طعن ١٢٢ من ٢٠ ق) .

**عدم جواز الاحتجاج بمشترى العقار بمقد غير مسجل على الغير وأو
كان عقده ثبت التاريخ قبل قانون التسجيل .**

٦٩٥ — مشترى العقار بمقد غير مسجل ولو كان تاريخه ثابتا قبل
تاريخ العمل بقانون التسجيل ليس له حق الاحتجاج بمقد قبل التمسك

الذى قام بتسجيل عقده وحفظ حقه . اما ثبوت التاريخ وهو الذى نصبت عليه المادة ١٤ من قانون التسجيل فكل ما يترتب عليه من اثر هو اعلان احكام انتقال الملكية السابقة على صدوره فيما بين المتعاقدين فقط دون الغير بعد أن جعلت المادة الاولى من هذا القانون انتقال هذه الملكية السابقة على صدوره فيما بين المتعاقدين فقط دون الغير بعد أن جعلت المادة الاولى من هذا القانون انتقال هذه الملكية متوقفا على التسجيل سواء فيما بين المتعاقدين او بالنسبة الى الغير . (نقض ١١٥٠/٥/١١ طعن ١١٦ س ١٨ ق) .

انتقال الملكية الى المشتري الذى به سجل عقده بغض النظر عن حسن نية البائع او بهوء نيته ولا يغير من ذلك حصول البائع على حكم بالثمن على المشتري لانه لم يسجل .

٦٩٦ - الملكية وفقا لاحكام قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ لا تنشأ ولا تزول ولا تنتقل بين الاحياء الا بالتسجيل ، فاذا لم يسجل المشتري عقد شرائه وتصرف البائع الى مشتري ثان سجل عقده انتقلت اليه الملكية بغض النظر عن حسن نية البائع او سوء نيته ، ولا يؤثر في حق البائع في التصرف للمشتري الثانى ان يكون قد استصدر حكما بالثمن على المشتري الاول لان قبض الثمن او الحكم به انما هو اثر من آثار الالتزامات الشخصية الناشئة عن العقد الذى لم يسجل ولا شأن له بالملكية وانتقالها الذى جعل القانون المناط فيه للتسجيل وحده . (نقض ١٩٥٥/٢/٣ طعن ٢١١ س ٢١ ق) .

عدم جواز الاحتجاج على مشتري العقار الذى سجل عقده باقرار غير مسجل ولو كان هذا الاقرار ثبتت التاريخ قبل قانون التسجيل .

٦٩٧ - اذا قام النزاع بين المدعى الذى يطلب تثبيت ملكيته للاطيان محل الدموى وبين المدعى عليه ان البائعين للمدعى لا تملك ان البيع اليه بعد ان تخرجتا عن استحقاقهما الذى منه التصدى المبيع بمقتضى اقرار ثابت التاريخ صادر قبل العمل بقانون التسجيل ، وتمسك المدعى بان العقد الصادر له مسجل اما الاقرار المذكور فانه غير مسجل ، واعترض المدعى

عليه بأن هذا العقد قد اقترن بالتقليس والتواطؤ وبالعلم السابق بضدو.
 التخرج ، فقرر المحكمة انه مادام قد سجل عقد شرائها فانه يصبح مالكا
 لها ، فلا مخالفة في ذلك للقانون ، لأن قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٢
 الذي أتم الحكم قضائه عليه لصحور العقد بعد العمل به قد قضى على سوء
 النية ونسخت أحكامه المادة ٢٧٠ من القانون المدني القديم . ولا يقدم في
 ذلك كون اقرار التخرج ثابت التاريخ قبل العمل بقانون التسجيل مادام
 هذا الاقرار ليس هو سند دعوى المدعى . كذلك لا جدوى من البحث فيما
 اذا كان اقرار التخرج المشار اليه شاملا لجميع أطيان المقتري أم مقصورا
 على بعضها اذ لا يجوز الاحتجاج بهذا الاقرار على المشتري الذي حفظ
 حقوقه بالتسجيل . (نقض ١٦٥١/٦/٧ طعن ٦٦ من ١٩ ق) .

**المبرة عند تزاحم المقتريين لعقار واحد هي بلسيقية التسجيل وفقا
 للمادة ٩ من قانون الشهر العقاري ولا يحول دون ذلك علم المشتري الاسبق
 بتسجيلا يسبق تصرف البائع الى مشتر آخر .**

٦٩٨ — لا تنتقل الملكية من البائع الى المشتري الا بتسجيل عقده
 شرائه وفقا لنص المادة ٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ولا يحول دون
 نقل الملكية — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان يكون المشتري عالا
 بأن البائع او مورثه سبق ان تصرف في المبيع ذاته لمشتري آخر لم يسجل
 عقده ما لم يثبت ان عقد المشتري الثاني المسجل هو عقد صوري ولا ينتج
 في اثبات هذه الصورية مجرد علم هذا المشتري وقت شرائه بالتصرف السابق
 غير المسجل الوارد على ذات المبيع . (نقض ١٦٥٢/١٢/٢١ طعن
 ٢٣٨ من ٢٠ ق) .

**الغير سوي النية في معنى المادة ٢/١٧ من قانون الشهر العقاري هو
 الذي يعلم ان البائع غير مالك او ان سند ملكيته مشوب بعمى يبطله او
 يوجب فسخه اذ من يتعامل مع البائع وهو يعلم بسبق تصرفه في العقار
 الى مشتر اتم به سجل عقده فلا يعتبر سوء النية في معنى المادة المذكورة .**

٦٩٩ — الغير سوي النية في معنى المادة ٢/١٧ من قانون تنظيم الشهر
 العقاري رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ هو الذي كان يعلم ان البائع له غير مالك

أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه ، إما من يتعامل مع بائع لم يثبت أنه سبق أن تصرف في العقار المبيع تصرفاً انتقلت به الملكية فلا يعتبر سوء النية في معنى المادة المذكورة لأنه يكون في هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقي لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعاينه معه أنه سبق أن باع نفس العقار لمشتري سبق لم يسجل عقده ، ذلك أنه وفقاً للمادة التاسعة من القانون المشار إليه يجب شهر جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله ويترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم ، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن . فمن يتعامل مع بائع على أساس هذا القانون لا يصح إهدار أثر سبق تسجيل عقده أو عريضة دعواه استناداً إلى المادة ٢/١٧ من القانون المذكور . (نقض ١٣/٥/١٩٥٤ طعين ١٥٦ بس ٢١ ق) .

عند الانفصال بين العقود الناقلة للملكية والعقود المقررة لها يفضل العقد الناقل بتسجيله دون اعتبار لمهوه نية صاحبه أو تواطؤه مع المتصرف .

٧٠ . — أن الشارع في القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ قد رفع تسجيل العقد الناقل للملكية فوق مستوى الدور الذي كان يؤديه من قبل ، لجعل له من الأثر ما لم يكن له في ظل القانون المدني إذ اعتبره هو ذاته الناقلاً للملكية — لا يمنع من ذلك سوء نية المتصرف إليه أضراراً بصاحب عقد آخر تاتل للملكية أو مقرر لها . وقد أشار في الفكرة الإيضاحية إلى أنه يريد أن لا يجعل من سوء نية المتصرف إليه أو تواطؤه سبباً يستند عليه تسجيله تأسيساً على حسن النية الواجب توافره في المعاملات أو على مقتضيات العدالة ، اكتفاء بحق المتضرر في الرجوع على من إضر به بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من جهة أخرى يستند من المادة الثانية من ذلك القانون أن الشارع وإن كان قد استبقى للعقود المقررة أثرها السابق في تقرير الملكية ، فيما بين المتعاملين وبالنسبة إلى الغير بالتسجيل ، فإنه أبقى تسجيلها أقل خطراً من تسجيل العقود الناقلة إذ اشترط لكي

ينتج التسجيل اثره ان لا يكون العقد المقرر قد لبسه للتطلي . ومن مقتضى هذه التفرقة التي اوجدها القانون بين العقود النافذة للملكية وغيرها من الحقوق العينية وبين العقود المقررة لهذه الحقوق انه في مقام المناظرة بين عقد ناقل وآخر مقرر يفضل العقد الناقل بتسجيله دون اعتبار لسوء نية صاحبه او تواطؤه مع المتصرف . (نقض ١٩٤٦/٢/٧ طمس ١١٢ س ١٤ ق) .

المعيرة في التفضيل هي بسبقية التسجيل ولا تكفي تسجيل صحيفة الدعوى بل يجب ايضا التمسك بالحكم بصحة التعاقد وعندئذ يعود التسجيل باثر رجعي من يوم تسجيل الصحيفة .

٧٠١ — لا خطأ اذا اعتبر الحكم مناط الانضائية بين عقدين واردين على عقار واحد وصادرين من متمصرف واحد هو اسبقية التسجيل دون ثبوت استاريخ كما لا خطأ في القول بأنه لا يكفي لاعتبار العقد مسجلاً تسجيل عريضه دعوى صحة التعاقد ما لم يصدر حكم بذلك ويؤثر به وفقاً للواد ١٠٠٧ ، ١٢٠١ من القانون رقم ١٨ لسنة ١٩٢٢ اذ في هذه الحالة فقط يحج بالحكم من تاريخ تسجيل عريضة الدعوى . (نقض ١٩٥٠/٤/٢٧ طمس ١٤٧ س ١٨ ق) .

اساس المناظرة في اسبقية التسجيل هي ورود العقود المسجلة على عقار واحد وصورتها من متمصرف واحد فان اختلف المقتدر في كل تصرف فلا محل لتطبيق هذه القاعدة .

٧٠٢ — اساس المناظرة بسبب اسبقية التسجيل هو ورود العقود المسجلة على عقار واحد وان تكون صادرة من متمصرف واحد واذا نمتى كان الحكم قد انتهى للأسباب التي اوردتها ان الاطيان موضوع الاستحقاق تطبق على عقود تملك المستحقين تماماً وانها بقيت في حيازتهم منذ شرائهم وكانت في حيازة البائعين لهم من قبل ، وان العين للواردة في عقد الرهن الصادر الى مورث المدعى عليهم في دعوى الاستحقاق لا تطابق العين موضوع النزاع ، فلهذا لا محل للتمسك بالحكم بقوله انه اغفل تطبيق القانون اذ نقل عقود البيع على عقد الرهن السابق في التسجيل . (نقض ١٩٥٤/١١/٢٥ طمس ٨٥ س ٢٤ ق) .

تسجيل عريضة دعوى صحة التعاقد والتشريع بالحكم الصادر فيها طبقا للقانون يحفظ لرافعتها حقوقه من يوم للتسجيل دون أن تتأثر بمسما يصدر بعد ذلك عن البائع من تصرفات .

٧٠٣ - ان دعوى صحة التعاقد هي من دعاوى الاستحقاق الوارد ذكرها في المادة السابعة من قانون التسجيل . فتسجيل عريضة يحفظ لرافعتها حقوقه من تاريخ حصوله بحيث انه متى حكم له فيها بطلباته وتأثر بهذا الحكم طبقا للقانون فإن الحق الذي قرره الحكم ينسحب الى يوم تسجيل العريضة دون أن يتأثر بما يصدر بعد ذلك عن البائع من تصرفات . (نقض ١٩٣٩/٢/٢٣ طمس ٧٥ س ٨ ق ١) .

تسجيل عريضة دعوى صحة التعاقد والتشريع بالحكم الصادر فيها طبقا للقانون يحفظ حق رافعتها من تاريخ التسجيل ولا يغير من ذلك أن يكون البائع قد كسب ملكية العقار بعد تسجيل عريضة الدعوى .

٧٠٤ - ان تسجيل عريضة الدعوى التي يراد بها التصرف اليه على المتصرف بالثبات صحة التعاقد الحاصل بينهما على حق عيني عقارى والتأثير في مايش هذا التسجيل بالحكم الذي يصدر في الدعوى مقررا حق المدعى فيها - ذلك من شأنه أن يعتبر حجة من تاريخ وقوعه على من ترتبت لهم من نفس المتصرف حقوق عينية على العقار ، والاحتجاج بأن هذا التسجيل قد وقع حابطا لأن البائع لم يكن وقت حصوله قد كسب ملكية المبيع اذ هو لم يسجل عقد شرائه هذا العقار الا بعد تسجيل عريضة الدعوى ، مردود بأن البائع وقد كسب فعلا ملكية العقار فان التصرف الصادر منه للتصرف اليه يكون قد صادف محلا يرد عليه وملكته نظلها اليه، وتسجيل المشتري منه عريضة دعواه بالثبات صحة التعاقد ظل يحويه ضد من ترتبت لهم حقوق عينية على العقار حتى كسب البائع ملكيته وانتقلت منه اليه . (نقض ١٩٥٠/٤/١٣ طمن ١٢٥ س ١٨ ق ١) .

تسجيل المشتري عريضة دعوى اثبات التعاقد قبل تسجيل المتبادل مع البائع للحكم الصادر بصحة عقد المبادل يوجب القضاء للمشتري بصحة عقده بحيث اذا اثر بهذا الحكم وفقا للقانون يكون مفضلا على المتبادل .

٧٠٥ - إذا كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهما الأولين سجلا عريضة دعوأها بصحة عقد البيع الصادر لهما من المطعون عليه الثالث في ١٩٤٦/١٢/٢٨ قبل أن يسجل الطاعن في ١٩٤٧/٦/١٥ الحكم الصادر له بصحة عقد البذل الذي تم بينه وبين المطعون عليه الثالث فإن هذا التصرف الحاصل للطاعن من نفس البائع للمطعون عليهما الأولين لا يحتاج به الآخر أن عملا بالمادة ١٢ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ وبالتالي لا يحول تسجيل الطاعن الحكم بصحة عقد بذله بعد تسجيل عريضة دعوى المطعون عليهما الأولين من أن يقضى لهما بصحة عقدهما حتى إذا أشر بهذا الحكم وفق القانون يكون حجة على الطاعن ويكون الحكم المطعون فيه إذ قضى للمطعون عليهما الأولين بصحة ونفاذ عقدهما قد انتهى إلى نتيجة سليمة ولا يبطله ما ينعاه عليه الطاعن من تقريرات خاطئة وردت بأسبابه . (نقض ١٩٥٣/١/٢٩ طعن ٣٠٥ س ٢٠ ق) .

١:٨ عدل عن عقد بيع حكم بصحة توقيع البائع عليه وسجل الحكم فإنه يجب على البائع رفع دعوى الفسخ وتسجيل صحيفتها أو النشر برقمها على هابش تسجيل حكم صحة التوقيع فإذا لم يحصل وباع المشتري المأخوذ إلى مشتري كان وسجل عقده خلصت له الملكية ولو كان سوء النية .

٧٠٦ - أنه وإن تكن دعوى صحة التوقيع لا يتعرض فيها القاضي لذات التصرف موضوع الورقة من جهة صحته أو بطلانه ونفاذه أو توقيته وتقرير الحقوق المترتبة عليه ، ولا ينصب الحكم الصادر فيها إلا على التوقيع فقط ، إلا أن تسجيل الحكم الصادر بصحة توقيع البائع على عقد بيع عرق ينقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري المحكوم له بصحة التوقيع ويجعله المالك في حق كل أحد . فإن كان البائع الذي صدر الحكم بصحة توقيعه وأثبت عليه أنه لم يرفع دعوى صحة التوقيع بأي دفع ، يطمئن على المقد بل أنه قد حصل المدول عنه بعد صدوره فيجب عليه ، لكي يكون هذا المدول حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية على المبيع ، أن يرفع - طبقا للمادة ٧ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ - دعوى بالنسخ ويسجلها أو يؤشر بها على هابش تسجيل الحكم بصحة التوقيع ، فإن هو

فرط ولم يفعل ولكن المحكوم له قد سجل الحكم الصادر بمنحة التوقيع ، ثم تصرف هذا المحكوم له في المبيع وسجل المشتري منه عقده فان التسجيل ينقل الملكية الى هذا المشتري في حق البائع الاول المحكوم عليه بمنحة توقيعه هو كذلك . وهذا حتى على فرض مسوئية المشتري الاخير لان حالته هي كحالة المشتري الثاني الذي اشترى وسجل عقده وهو يعلم بسبق تصرف البائع في العقار بعدد لم يسجل . وحالة ذلك الشخص هي كحالة المشتري الاول صاحب العقد غير المسجل . والحكم في كلتا الحالتين يجب ان يكون واحد وهو انه لا يحتج على صاحب العقد المسجل الذي انتقلت اليه الملكية فعلا بالتسجيل بدعوى سوء النية — تلك الدعوى التي جاء قانون التسجيل المذكور تلخيصا عليها وينبأ على ذلك يكون الحكم برفض دعوى الملكية التي اقامها المشتري الاخير على البائع مخالفا للقانون بمعينا نقضه . (نقض ١٩٤٤/٤/٦ طعن ٨١ س ١٢ ق ٢) .

(وانظر الفصل الثالث فيما تقدم) .

المبيع الصادر من المورث والتوقيع الصادر من المورث

حكمة العقار . عدم انتقالها الى المشتري الا بتسجيل عقد البيع .
عدم تسجيل المشتري من المورث عقده . تنزه . انتقال العقار الى **المورثة .** بيع المورث لذات العقار . صحيح .

— وفقا للمادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم أشهر العقارى المعدل فان جميع التصرفات التي من شأنها انشاء حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية او زواله وكذلك الاحكام النهائية المشبه لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ، ويترتب على عدم التسجيل ان اذ حقوق المثار اليها لا تنشأ ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة لغيرهم ، ولا يكون للتصرفات غير المسجلة من اثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوى الشأن ، مما مؤداه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان الملكية لا تنتقل الى المشتري الا بتسجيل عقد البيع وان العقد الذي لم يسجل لا ينشئ الا التزامات شخصية بين طرفيه ، فاذا لم يسجل المشتري من المورث عقده لا تنتقل اليه الملكية ويبقى العقار على ملك المورث وينتقل منه الى ورثته ، فاذا تصرف المورث بالبيع بعد ذلك

في ذات العقار فانه يكون قد تصرف فيها بملك تصرفا صحيحا. وان كان غير
ناقل الملكية طالما لم يتم تسجيل العقد . (نقض ١٩٨٣/٢/١ طعن ١٠٨
س ٤٩ ق ، ١٩٨٤/١٢/١٩ طعن ١٢٠٣ س ٥١ ق) .

عدم تسجيل المشتري من المورث عقد شرائه . اثره . بقاء العقار
على ملك المورث وانتقاله الى ورثته . تصرف الوارث بالبيع في ذات
العقار . تصرف صحيح ناقل للملكية بعد تسجيله .

٧٠٧ — مؤدى نص المادة التاسعة من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦
بتنظيم الشهر العقاري — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ان الملكية
لا تنتقل الى المشتري الا بتسجيل عقد البيع وان العقد الذي لم يسجل
لا يثبته الا التزامات شخصية بين طرفيه ، فلذا لم يسجل المشتري من
المورث عقده فلا تنتقل اليه الملكية ويبقى العقار على ملك المورث وينتقل
منه الى ورثته فاذا تصرف الوارث بالبيع بعد ذلك في ذات العقار ، فانه
يكون قد تصرف فيها بملك تصرفا صحيحا وان كان غير ناقل للملكية طالما
لم يتم تسجيل العقد . (نقض ١٩٧٧/٦/٢٨ طعن ٨٥٠ س ٤٣ ق) .

المادتان ٢٦٦ ، ٢٧٠ من القانون المدني القديم . نقل ملكية المبيع الى
المشتري ولو لم يسهل عقده . بيع ورثة البائع المبيع من جديد لآخر .
بيع باطل . علة ذلك . المادة ١٤ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ .

٧٠٨ — لما كانت المادة ١٤ من قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣
قد نصت على عدم برياته على المحررات التي ثبت تاريخها ثبوتا رسميا
قبل تاريخ العمل به من اول يناير سنة ١٩٢٤ يل تظل هذه المحررات خاضعة
من حيث الآثار التي تترتب عليها لاحكام القوانين التي كانت سارية عليها ،
وكان مقتضى احكام البيع المقررة بالمادتين ٢٦٦ ، ٢٧٠ من القانون المدني
قديم ان عقد بيع العقار الذي لم يسجل يترتب عليه انتقال الملكية بالنسبة
للعاقدين ولم ينوب عنهما فان ملكية العقار تنتقل من البائع الى المشتري
الذي لم يسجل عقد شرائه ولا يكون العقار في ملك البائع عند وفاته فلا
ينتقل بالارث الى ورثته من بعده ويمنع عليهم مثله الاحتجاج على المشتري
من مورثهم بعدم تسجيل عقده وانما هم باعوه وسجل المشتري منهم عند
شرائه فلان البيع يكون باطلا ولا يكون من شأن تسجيله تصحيح البطلان .

ولا يترتب عليه اثره في نقل الملكية الى المشتري من الورثة وقد تلقاها من غير مالكيها . ولا محل للاحتجاج بأن مورثهم البائع بعقد غير مسجل كأن يستطيع ان يبيع لمشتري آخر تنتقل اليه الملكية بالتسجيل وجعل يوم الورثة سببها ببيع مورثهم مرة ثانية في اجراء حكم التقاضل بينه وبين المورث بعقد غير مسجل على اعتبار انهما صالحيان من متصرف واحد وان شخصية الوارث امتداد لشخصية المورث . (نقض ١٩٦٨/٥/٧ طعن ٢٢٧ من ٢٤ ق) .

بيع العقار بعقد غير مسجل . اثره . انشاء التزامات شخصية بن طرفيه . بقاء الملكية للبائع . انتقالها الى ورثته . تصرف الوارث في ذات العقار . صريح . الانضائية بين المشتريين . مخالطها . التسجيل مع مراعاة احكام شهر حق الارث .

٧٠٩ — مؤدى نص المادة ٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري ان الملكية لا تنتقل الى المشتري الا بتسجيل عقد البيع . وان العقد الذى لم يسجل لا ينشئ الا التزامات شخصية بين طرفيه . فاذا لم يسجل المشتري من المورث عقده فلا تنتقل اليه الملكية ، ويبقى العقار على ملك المورث ، وينتقل منه الى ورثته . فاذا تصرف الوارث ببيع بعد ذلك في ذات العقار فانه يكون قد تصرف فيما يملك تصرفا صحيحا وان كان غير ناقل للملكية طالما لم يتم تسجيل العقد . وعلى ذلك فان عقد البيع الصادر من كل من المورث والوارث يعتبر صحيحا الا انه غير ناقل للملكية ولا تكون الانضائية الا بعد التسجيل ، ومع مراعاة احكام شهر حق الارث المنصوص عليها في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ سالف الذكر . (نقض ١٩٦٦/١١/١ طعن ٧٣ من ٢٢ ق) .

انتقال الحقوق للعينية العقارية للورثة من وقت وفاة المورث . عدم شهر حق الارث . جزاؤه . منع شهر أى تصرف يصدر من الوارث في عقارات التركة دون منع التصرف لثاته .

٧١٠ — مفاد نص الفقرتين الاولى والثانية للمادة ١٣ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ان المشرع لم يجعل شهر حق الارث

شرطاً لانتقال الحقوق العينية العقارية الى الورثة ، حتى لا تبقى هذه الحقوق بغير مالك لحين شهر حق الارث وانما تكوّل هذه الحقوق للورثة من وقت وفاة المورث باعتبار أن انتقال ملكية اعيان التركة بما فيها الحقوق العينية العقارية من المورث الى الوارث اثر يقترب على واقعة الوفاة .
واكتفى المشرع في مقام تحديد الجزاء على عدم شهر حق الارث بمنع شهر أى تصرف يصدر من الوارث في أى عقار من عقارات التركة دون منحه التصرف ذاته . (نقض ١٩٦٦/١١/١ طعن ٥٧ س ٣٢ ق) .

بيع صادر من المورث وبيع صادر من الوارث لا محل للمفاضلة بينهما لصدورها من شخصين مختلفين . المبرة بتعرف الملك الحقيقي .

٧١١ - المول عليه هو الاخذ بنظرية الشريعة الاسلامية من اعتبار شخصية الوارث مغايرة لشخصية المورث ولذلك فلا محل للمفاضلة بين البيع الذى يصدر من المورث والبيع الذى يصدر من الوارث لصدورها من شخصين مختلفين وتكون المبرة بتعرف الملك الحقيقي اذ يكون العقد الصادر من هذا الملك هو العقد الصحيح . (نقض ١٩٥٦/١/٢٨ طعن ٧ س ٢٣ ق) .

عدم جواز تطبيق نظرية التفاضل بين البيع الاصل من المورث والبيع الاصل من للوارث لصدورها من شخصين مختلفين .

٧١٢ - ان المول عليه في القضاء المصرى هو الاخذ بنظرية الشريعة الاسلامية من حيث اعتبار شخصية الوارث مغايرة لشخصية المورث . وعلى ذلك فلا يمكن تطبيق نظرية التفاضل بين البيع الذى يحصل من المورث والبيع الذى يحصل من الوارث لصدورها من شخصين مختلفين . (نقض ١٩٣١/١٢/٣ طعن ١٢ س ١ ق) .

تحويل المشتري من الوارث للذى سجل عقده على المشتري من المورث الذى لم يسجل .

٧١٣ - البيع لاينتقل ملكية العقار المبيع الى المشتري الا بالتسجيل ، فاذا لم يسجل المشتري من المورث عقد شرائه بقى العقار على ملك البائع وانتقل الى ورثته من بعده بالارث ، فاذا هم باعوه وسجل المشتري منم عقد

شرائه انتقلت اليه ملكيته لأنه يكون قد تظاه من ملكية المشتري وتسجل عقده وتقا
القانون . وبذا تكون له الانفصالية على المشتري من المورث الذي لم يسجل
عقد شرائه . (تنقذ ١٩٥٠/٦/١ ملحق ١٧٦ من ١٨ ق ٤)

تفصيل المشتري من المورث الذي سجل عقده على المشتري من المورث الذي لم يسجل .

٧١٤ - البيع الصادر من المورث لا ينقل ملكية المبيع الى المشتري
منه الا بالتسجيل فإذا لم يسجل عقد شرائه بقي العقار على ملك البائع
وانتقل الى ورثته من بعده بالارث وإذا هم باعوه وسجل المشتري بينهم
عقد شرائه انتقلت اليه ملكيته ، أما الاحتجاج بقاعدة أن لا تركة الا بعد
داد الديون ، وأن شخص الوارث يغير شخص مورثه فلا محل لاجراء
حكم التفاضل بين البيعين على اعتبار أنهما صادران من متصرف واحد في
حين أنهما صادران من شخصين مختلفين - هذا الاحتجاج لا تأثير له على
حكم انتقال الملكية بالتسجيل وفقا للمادة الاولى من القانون رقم ١٨ لسنة
١٩٢٢ الواجبة التطبيق على واقعة الدعوى والتي من مقتضاها لا تنتقل
الملكية حتى بين المتعاقدين الا بالتسجيل وان ليس للمشتري بعدد غير
مسجل الا حقوق شخصية قبل البيع له فكما أن البائع بمقد غير مسجل
يستطيع أن يبيع مرة ثنية لمشتري آخر تنتقل اليه الملكية بتسجيل عقده
فكذلك المورث الذي حل محل مورثه فيما كان له من حقوق وما عليه من
التزامات في حدود التركة يملك أن يتصرف في العين التي يلقاها بالمراث
عن مورثه لمشتري آخر اذا لم يسجل المشتري من مورثه عقد شرائه وتنتقل
الملكية الى هذا المشتري الآخر بالتسجيل لبقائها حكما على ملك المورث .
أما كون تصرف المورث نافذا أو غير نافذ في حق دائني التركة فهو بحث
آخر ويظل حق الدائنين قائما في الطعن في هذا التصرف بما يخولهم القانون
من حقوق في هذا الخصوص كما يبقى لهم حق تتبع أعيان التركة استيفاء
لديونهم وفقا لاحكام الشريعة الفراء الواجب تطبيقها في هذا الخصوص
عملا بالمادة ٥٤ من القانون المدني القديم . واذا تملى كل الحكم المطعون
فيه قد اقيم على خلاف ذلك بأن تفضى بصحة ونفاذ البيع الحاصل من مورث
الطاعن الثالث الى مورث المظعون عليهم رغم صدور هذى بيع مسجلين

للطاعنين الاولين من ورثة نفس البائع دون ان يبين سببا قانونيا لاهذار
هذين العتدين اللذين انتقلت بتسجيلها ملكية المبيع الى الطاعنين الاولين
ودون ان يبيح فيما اذا كانت تركة المورث البائع مستفزة ام غير
مستفزة بالدين مع اختلاف الحكم فحما في الحالفين بالنسبة الى نفذ
او عدم نفذ التصرف في حق الدائنين ، فان هذا الحكم يكون قد خالف
القانون بما يستوجب نقضه . (نقض ١٩٥٣/٢/٥ طعن ٤١٦ س ٢١ ق ١).

**تفضيل المشتري من الموارث الذي سجل عقده على المشتري من المورث
الذي لم يسجل .**

٧١٥ — البيع الصادر من المورث لا ينقل الى المشتري ملكية العقار
المبيع الا بالتسجيل فاذا لم يسجل المشتري عقد شرائه بقي العقار على
ملك المورث وانتقل الى ورثته من بعده بسبب الارث فاذا ما باعوه وسجل
المشتري منهم عقد شرائه وانتقلت اليه ملكية المبيع لانه يكون قد تلقاه من
مالكين وسجل عقده وفقا للقانون فتكون له الافضلية على المشتري من
المورث الذي لم يسجل عقده — اما القول بان لا تركة الا بعد سداد الديون
وان شخص الموارث يفاير شخص مورثه فلا تكفي له على حكم انتقال
الملكية وفقا للمادة الاولى من القانون رقم ١٨ سنة ١٩٢٣ التي من مقتضاها
ان لا تنتقل الملكية حتى بين المتعاقدين الا بالتسجيل وان ليس للمشتري
بعقد غير مسجل الاحقوق شخصية قبل البائع له فكما ان البائع بعقد غير
مسجل اذا باع مرة ثانية لمشتري آخر وسجل هذا الاخير عقده تنتقل اليه
الملكية فكذلك الموارث الذي حل محل مورثه فيما كان له من حقوق وما عليه
من التزامات في حدود التركة اذا باع الميراث التي تلقاها بالميراث عن مورث
لمشتري آخر وسجل هذا عقده ولم يكن المشتري من المورث قد سجل عقده
فان الملكية تخلص للمشتري من الموارث دون المشتري من المورث — اما
كون تصرف الموارث نافذا او غير نافذ في حق دائني التركة فهو بحث آخر
ويظل قائما حق الدائنين في الطعن في هذا التصرف بما يخولهم القانون من
حقوق في هذا الخصوص . واذا نمتى كلن الحكم المطعون فيه قد قضى
بصحته ونفذ عقد البيع الصادر الى المطعون عليهما الاولى والثانية رغم
صدور عقد بيع مسجل الى المطعون عليه الثالث من الطاعنين وهم ورثة

أحد وارثي نفس البائعين إلى المطعون عليهما الأولى والثانية دون أن يبين
سببا صحيحا لإصدار هذا العقد الذي انتقلت بتسجيله ملكية المقدار المبيع
إلى المطعون عليه الثالث. فانه يكون قد خالف القانون متعينا بنفسه .
(نقض ١٩٥٢/١/٤ طعن ٢٥٦ من ٢٠ ق) .

عدم خلاص الحكم أن المشتري المسجل قد اشترى من المالك الحقيقي
الذي وقع على العقد كضامن وتفضيله على المشتري غير المسجل فانه
لا يعنيه ما استمر إليه تزييدا من القضاء بفسخ البيع غير المسجل كما
لا يريه عدم التحدث عن بهوء القية .

٧١٦ — متى كان قد ثبت للمحكمة أن البيع الصادر إلى المطعون
عليه قد صدر في حقيقة الامر وواقعه من المالك الحقيقي الموقع على العقد
كضامن ، وأن صدور البيع في الظاهر من آخرين انما كان الباعث عليه
أن تكاليف الاطيان المبعة كان لا يزال وقت البيع باسم مورثهم ، وكان قد
ثبت لأحكام كذلك أن عقد المطعون عليه قد سجل بينما أن عقد الطاعن
الوارد على جزء من الاطيان المبعة إلى المطعون عليه والصادر إلى الطاعن
من نفس البائع لم يسجل ، فان الحكم اذ قضى للمطعون عليه بطلائه على
أساس تفضيل عقده المسجل على عقد الطاعن غير المسجل لا يكون قد
اخطأ ولا يضر الحكم ما استمر إليه تزييدا بعد ذلك من أن عقد الطاعن
لم ينفذ بسبب أخلاقه بما التزم به فيه . ويكون غير منتج ما يعنيه الطاعن
على الحكم من أنه قضى بفسخ هذا العقد دون أن تتحقق المحكمة من صدور
تنبيه إليه بالوفاء بالتزاماته قبل طلب الفسخ ، وكذلك يكون من غير المنتج
ما يتسكك به الطاعن من سوء نية المطعون عليه بمقولة أنه كان يعلم
وقت شرائه أن البائع اليه كان قد تصرف إلى الطاعن في كل أو بعض
الاطيان المبعة ، ذلك انه لا عبرة في هذا الخصوم بهذا العلم متى كان
عقد المشتري الأول لم يسجل وبالتالي لم تنتقل به الملكية من البائع .
(نقض ١٩٥٢/٢/٤ طعن ٢٥ من ٢١ ق) .

تقرير الحكم في مقام المقابلة بين مشتريين ان احدهما قد اشترى من
غير ذلك في حين ان المالك الحقيقي موقع على العقد بصفته ضامنا أو

تقريره ان المشتري المتخلل بمسجل عقده في حين انه لم يسجل بموى صحيفة دعوى صحة التوقيع يعتبر قصورا .

٧١٧ — اذا طلب المدعى تسليم العين المباعة اليه من ورثة فلان بعقد مسجل موقع من البائعين بضمانة زيد الملك الحقيقي وفسخ العقد الصادر عنها من زيد هذا الى بكر ، وتمسك في ذلك بأن البيع الحاصل له ، وان كان في ظاهره صادرا من ورثة فلان ، هو في حقيقته صادر من زيد الذي كان طرفا في العقد باعتباره ضامنا ، وذلك بقصد تيسير الاجراءات ولا يمكن نقل التكليف ، كما تمسك بأن عقده مسجل قبل تسجيل صحيفة دعوى صحة التوقيع التي اقامها بكر على زيد ، فقضت المحكمة برفض طلب التسليم وطلب الفسخ واقامت قضاءه بذلك على أن الادعاء بأن البيع هو في حقيقته من زيد مردود بما ثبت من عقد البيع من أن البائعين قرروا فيه أنهم يملكون الاطيان المباعة عن طريق مورثهم الذي تملكها بطريق الشراء من أشخاص منهم زيد المذكور بموجب عقد بيع وفائي مسجل واصبح نهائيا بمضى مدة الوفاء ، وهذا العقد الذي هو سند تملك مورثهم ليس في حقيقته الا رهنا حيازيا وبذلك يكون البيع الصادر منهم الى المدعى باطلا لصدوره من غير مالك ، كما أن عقد بكر قد سجل وهو بذلك يفضل عقد المدعى ، فهذا الحكم يكون قد عاره بطلان جوهرى من ناحيتين الاول — انه مع تحدى المدعى بدلالة توقيع زيد وهو الملك الحقيقي كضامن للبيع الصادر الى المدعى من البائعين عن القدر المرهون الى مورثهم لم يتحدث بتاتا عن اثر هذا الضمان ، ثانيا — أنه في معرض المناظرة بين عقدي المدعى وعقد بكر اعتبر عقد الاخير مسجلا في حين ان المسجل هو صحيفة دعواه بصحة توقيع البائع اليه . (نقض ١٩٤٩/١٢/١٥ طعن ٥٤ س ١٨ ق ٠)

تفصيل التسجيل السابق لدائن البائع على التسجيل اللاحق للمشتري وجواز ترتيب انتفاء نية الاصرار بالمشتري على انتفاء علم الدائن .

٧١٨ — اذا كان الحكم قد فضل التسجيل السابق لدائن البائع على التسجيل اللاحق للمشتري منه على أساس أن الدائن لم يكن عالما بسبق البيع الى المشتري فانه لا يكون قد اخطأ في تطبيق المادة ٢٧٠ من القانون

للبيع ، وإذا كان قد رتب على إنتهاء علم الدائن انتفاء نية الإضرار بالمشتري فليس في ذلك ما يفيد أنه قال بأن سوء النية في معنى المادة المذكورة إنما هو نية الإضرار . (نقض ١٩٤٨/٥/١٣ طعن ١٥٤ س ١٧ ق) .

٧١٤ - تصحيح حدود العقار المبيع ورقمه هو تعديل جوهرى للبيع وحكمه حكم العقد الاصلى ويجب تسجيله بترتيب اثره ولا يجوز بحمل اساسى المتابعة بالمعقبة التسجيل تاريخ تسجيل العقد الاصلى .

٧١٥ - التماثل على تصحيح حدود العقار المبيع ورقمه هو تعديل للبيع في جوهره ، حكمه حكم العقد الاصلى ثمنه من حيث انه يجب ان يسجل لترتيب عليه اثره القانونية (من حيث انتقال الملكية) فالحكم الذى يسحب تسجيل عقد البيع على عقد التصحيح الحرز بعمده ويجعل اساس الاسبقية في التسجيل تاريخ تسجيل ذلك العقد يكون مخطئا في تطبيق القانون . (نقض ١٩٤٩/٢/٣ طعن ١٥٩ س ١٧ ق) .

الفصل السادس : فسخ البيع وانفساخه

بشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتما بمجرد حصول الاخلال بالالتزام الا ان يكون هربها . الشرط المصرح بالفاسخ لا يغنى عن الالتجاء الى الحكمة للتقرير به .

من المقرر ان الشرط الفاسخ لا يقتضى حتما بمجرد حصول الاخلال بالالتزام ولا يسلب القاضى سلطته التقديرية . الا اذا كانت حيفته صريحة وبإزالة لبغاتها على وجوب الفسخ حتما عند تحققه ومع ذلك فان اقتضاء الفسخ في هذه الحالة لا يغنى عن الالتجاء الى القضاء للتقرير به اذ ان ذلك بغورة نموط بتحقيق الحكمة من مدى توافره وثبوت وقوعه . (نقض ١٩٨٢/٣/٢٢ طعن ١٣٦٢ س ٤٩ ق) .

بالقضاء بفسخ عقد البيع : مؤذاه . التحلل العقد بآخر رجعى . اثره . النص في المادة ١٦٠ من القانون المدنى يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه الحكمة - على ان يترتب على فسخ عقد البيع انحلال العقد بآخر رجعى منذ نشوئه بحيث تعود المين المبيعة الى البائع - بلحالة التي

كانت عليها وقت التعاقد وان يرد إلى المشتري ما دفعه من الثمن
(نقض ١٩٨٣/٢/٨ طعن ٢٤٥٨ من ٤٩ ق ١) .

أولاً : بيع البيع

الحكم بفسخ عقد البيع . اثره . استرداد المشتري ما دفعه والبائع
للبيع وتجاره دون توقف على طلب المشتري استرداد الثمن المدفوع .

٧٢٥ - المقرر في قضاء هذه المحكمة انه يترتب على القضاء بفسخ
عقد البيع انحلاله بآثر رجعي منذ نشوئه. فيرد المشتري المبيع وتجاره ويرد
البائع ما قبضه من ثمن وفوائده

وكان لازم القضاء بفسخ عقد البيع ثبوت تحقق الطاعن في ثمار البيع
بغير توقف على طلب المطعون ضدهم استرداد الثمن المدفوع وفوائده ،
من الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض طلب البيع لمجرد ان الطاعن قد
استوفى الثمن يكون قد خالف القسائون واخطأ في تطبيقه . (نقض
١٩٨١/١٢/٢١ طعن ١٢٠٤ من ٤٨ ق ١) .

عند بيع العروض وغيرها من المقتولات . جواز فسخها دون اعذار
او حكم قضائي . شرطه . م ٤٦١ مدني . مبررات حكمها سواء كان البيع
مدينيا او تجاريا .

٧٢٦ - انه ولئن كانت ملكية الاسهم تنتقل من البائع إلى المشتري
بمجرد الاتفاق بينهما على ذلك لمادامت الاسهم المبيعة تتميز بالذات بلديها
المادة ٢٠٤ من القانون المدني التي تنص على ان الالتزام بنقل الملكية او
أي حق عيني آخر ينتقل من تلقاء نفسه هذا الحق اذا كان محل الالتزام
شيئا معيناً بالذات يملكه الملتزم ، وذلك دون اخلال بالقواعد المطلقة
بالسجل ، وكانت المادة ٣٩ من قانون التجارة حين استلزم قيد الاسهم
الاسمية في دفاتر الشركة قد استهدفت من ذلك فرض قيد على حرية تداولها
وجعلت من هذا القيد مانعاً لأثبات ملكيتها والتنازل عنها الا أن النص في
المادة ٤٦١ من القانون المدني على انه « في بيع العروض وغيرها من
المقتولات اذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخاً
دون حاجة إلى اعذار ان لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد اذا اختار البائع

ذلك ، وهذا ما لم يوجد اتفاق على غيره » يدل على أنه في حالة بيع المتقولات إذا اتفق على ميعاد لدفع الثمن وتسلم المبيع ولم يدفع المشتري الثمن في الميعاد فانه يجوز للبائع أن يعتبر العقد منسوخا بدون حاجة إلى اذار أو حكم من القضاء ، فيقح الفسخ بنص القانون ويكون البائع بمجرد عدم دفع الثمن في حل أن يعتبر المبيع لم ينتقل من ملكه ، ويحق له أن يتصرف فيه تصرف الملك فيبيعه مرة أخرى إذ ورد هذا النص بصيغة عامة تدل على أنه حكبه مطلق ، ومن ثم فينصرف إلى البيع سواء كان منيا أو تجاريا . (نقض ١٩٨١/٥/٤ طمن ٢٢٢٩ س ٤٧ ق) .

صحيفة الدعوى بفسخ عقد البيع لاخلال المشتري بالتزاماته . شرط اعتبارها اذارا له بالفسخ . ان تتضمن الصحيفة تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام .

٧٢٢ — اذار المدين هو وضعه قانونا في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه ، والاصل في هذا الاذار أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين يبين اذائن فيها أنه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام ، ومن ثم فلا يعد اذارا اعلان المشتري بصحيفة دعوى فسخ البيع لاخلاله بتنفيذ التزام من التزاماته الا اذا اشتمله صحيفة على تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام . (نقض ١٩٧٩/١/٢٥ طمن ٥٤٤ س ٤٨ ق) .

رفض دعوى لمسح البيع إلتزام المشتري بإعداد باقي الثمن في الوقت المناسب بـ . رفض طلب إلزام المشتري بالتعويض المتفق عليه في للعقد لانقضاء الخطأ في إجتنبه . صحيح .

٧٢٣ — يشترط لاستحقاق التعويض عن عدم تنفيذ الالتزام أو التأخير في تنفيذه وجود خطأ من المدين ، ولا يقنى عن توافر هذا الشرط أن يكون التعويض مقدرا في العقد ، لأن هذا التقدير ليس هو السبب في استحقاق التعويض ، وانما ينشأ الحق في التعويض من عدم تنفيذ الالتزام أو التأخير في تنفيذه ، واذ يبين من الحكم المطعون فيه أنه قضي برفض دعوى فسخ عقد البيع المرموعة من الطاعنة على المطعون ضدهما استنادا إلى أنهما قاما بدفع باقي الثمن في الوقت المناسب ، مما مؤداه انتفاء الخطأ في حقهما ، وهو ما يكفي لحل قضاء الحكم برفض طلب التعويض ، ولو كان

مقدرا في العقد ، فان النفي على الحكم يكون على غير أساس . (نقض ١٦٧١/١/٢٥ طعن ٥٤٤ من ٤٨ ق ٢) .

دعوى الفسخ عقد بيع العقار المسجل . عدم تسجيلها أو التاثير بها على هاشم العقد . اثره . لا حجة للحكم بأصلها فيها بفسخ قبل الغير حسن النية الذي اكتسب حقا عينيا على العقار . فغير بقاء النية . زوال حقه بالفسخ ولو كان قد بهل عقده قبل تسجيل دعوى الفسخ .

٧٢٤ - النص في المادة ١/١٥ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ سنة ١٩٤٦ على انه يجب التاثير في هاشم سجل المحررات واجبة الشهر بها يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجودا أو صحة أو نفاذا كدعاوى البطلان أو الفسخ أو الالفاء أو الرجوع فإذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجيل تلك الدعاوى . وفي المادة ١٧ من هذا القانون على انه « يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة الخامسة عشرة أو التاثير بها ان حق المدمى اذا تقرر بحكم مؤثر به طبقا للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التاثير بها . ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي اكتسب حقه بحسن نية قبل التاثير أو التسجيل المتأخر اليهما » . يدل على ان المشرع خرج على الاثر الرجعي للنسخ لمصلحة الغير حسن النية الذي تلقى حقا عينيا على عقار وشهر حقه قبل تسجيل صحيفة دعوى الفسخ أو التاثير بمضمونها على هاشم المحرر المسجل ، فقرر ان الحكم الذي يصدر بفسخ العقد لا يكون حجة على هذا الغير ومن ثم يظل حقه قائما ويسرى في مواجهة المدعى المحكوم له بالفسخ . اما اذا كان الغير سئ النية فان حقه طبقا لنص هاتين المادتين يزول بالحكم بالفسخ ولو كان قد شهر حقه قبل تسجيل صحيفة الدعوى او قبل التاثير بها . (نقض ١٦٧١/١/١ طعن ٨٩٤ من ٤٤ ق ٢) .

رفض طلب ادعى للحكم بصدق توثيق عقد بيع وتسليم المبيع . ايهتلاف الادعى مع اضافته طلبا احتياطيا بفسخ العقد ورد ما دفع من غزيرين . طلب جديد يظلم بوضوحا وسببا عن الطلب الأصلي . عدم قبول ابدائه لأول مرة في الاستئناف .

٧٢٥ - تنص المادة ٢٢٥ من قانون المرافعات على أنه « لا تقبل الطلبات الجديدة في الاستئناف وتحكم بالحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها. وكذلك يجوز مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حالة تغيير سببه والإضافة إليه » ، لما كان ذلك ، وكان الغلب في الأوراق أن المطعون ضده أقام دعواه أمام محكمة أول درجة وقصر طلباته فيها على الحكم بصحة ونفاذ عقد البيع وتسليم المبيع إلا أنه أضاف إلى هذا الطلب في صحيفة الاستئناف طلباً احتياطياً هو الحكم بفسخ العقد ورد ما دفع من عربون ، وكان مطلب فسخ العقد ورد العربون يعتبر طلباً جديداً يختلف في موضوعه وسببه عن الطلب الأصلي وهي صحة العقد ونفاذه ، فإن إيداعه لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية يكون غير مقبول حتى لا يفوت على الخصوم بشأنه إحدى درجتى التقاضى ، وإذا قبلت المحكمة الاستئنافية هذا الطلب الجديد واجابت المطعون ضده إليه ، فإن حكمها المطعون فيه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه . (نقض ١٩٧٩/٢/١٩ طعن ٩٥٩ من ٤٧ ق) .

عقود بيع العروض وغيرها من المنقولات . جواز نسخها دون اعذار
وإحكام من المقتضى . شرطه . م ٤٦١ مئى .

٧٢٦ - النص في المادة ٤٦١ من القانون المئى على أنه « في بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا اتفق علي ميعاد لدفع الثمن وتسليم المبيع يكون البيع منسوخاً دون حاجة إلى اعذار إن لم يدفع الثمن عند حلول الميعاد إذا اختار البائع ذلك ، وهذا ما لم يوجد اتفاق على غيره » نصت دلت على أن المشرع قد خرج بحكمها على القاعدة العامة القضائية بعدم إمكان فسخ العقود إلا بعد الاعذار وبحكم من القاضى ما لم يوجد اتفاق صريح على الإفاء من ذلك واشترط لأعمال هذا النص الاستثنائى أن يكون المبيع من العروض وغيرها من المنقولات وأن يكون كل من المبيع والنفس محدداً تحديداً كافياً ومطلوماً للمشتري عند التعاقد وأن يتخلف للمشتري عن دفع الثمن في الميعاد المتفق عليه لتسلم المبيع ودفع الثمن وأن يختار البائع التمسك بانفساخ عقد البيع . (نقض ١٩٧٩/١٢/٢١ طعن ٤٦ من ٤٧ ق) .

طلب المشتري بفسخ عقد البيع الصادر له من البائع الأجنبى لانهقالة تنفيذ التزامه بنقل الملكية بعد استيلاء جهة الإصلاح الزراعى على الأرض

المبيعة . اختصام المحكم المعنية بنظر النزاع . لا يغير من تلك اختصاص جهة الإصلاح الزراعى في الدعى طالما لم يوجه إليها أية طلبات ولم تتر فى منازعات بشأن ملكية الاطيان .

٧٢٧ - اذ كان النزاع فى الدعى قائما بين الطاعنة - الماتمة الاجنبية - والمطمون عليه الاول بشأن ما ادعاء هذا الاخر من استحالة تنفيذ الطاعنة لالتزامها بنقل ملكية الاطيان المبيعة اليه وطلب فسخ التمسك بينهما لهذا السبب وكان هذا النزاع بذاته لا تعتبر جهة الإصلاح الزراعى طرفا فيه بل يدور حول تنفيذ الالتزامات التعاقدية بين طرفى العقد وحدهما دون جهة الإصلاح الزراعى ، وهو نزاع تختص جهة القضاء العادى بنظره ويخرج عن نطاق اختصاص اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى ، ولا يقدح فى ذلك اختصاص جهة الإصلاح الزراعى ، فى الدعى ذلك انه علاوة على ان الماطمون عليه الاول لم يوجه اليها شىء طلبت فاتها لم تتر أية منازعة بشأن ملكية الطاعنة للاطيان التى قبلت فعلا بالاستيلاء عليها . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ١٥١ من ٤٢ ق ١) .

القضاء بفسخ عقد البيع . اثره . انحلاله باثر رجعى منذ نشوئه .
اتزام المشتري برد المين المبيعة إلى البائع ويان برد الاخر ما قبضه من الثمن .

٧٢٨ - مفاد نص المادة ١٦٠ من القانون المحنى ان الفسخ يترتب عليه انحلال العقد باثر رجعى منذ نشوئه ، ويعتبر كل من لم يكن ويماد كل شىء الى ما كان عليه من قبل ، وبالتالي فانه يترتب على القضاء بفسخ عقد البيع ان تعود المين المبيعة الى الماطمون عليه - البائع - وان يرد الاخير ما قبضه من الثمن . (نقض ١٩٧٦/١٠/١٦ طعن ٤٠٨ من ٤٠ ق ١) .

الفسخ جزاء لعدم قيام الدين بتتفيذ التزامه المقتدى .
البائع بالفسخ . اغضاله بيان ان البائع قد اخل بوفاءه بالتسليم عن عقد البيع . قصور .

٧٢٩ - اذ يدل نص المادة ١٥٧ من القانون المحنى على ان الفسخ جزاء لعدم قيام الدين بتتفيذ التزامه المقتدى ، وكان الحكم الماطمون فيه

قد انتهى في أسبابه الى ان المطعون عليهما - المشتريين - كانا معززين في التأخير في أعداد مشروع العقد النهائي في الميعاد المحدد لذلك ، ثم قضى بفسخ عقد البيع ويرد ما دفعه المشتريان من الثمن دون ان يبين ما اذا كان الطاعنان - البائعان - المقضى ضدهما بالفسخ ، قد اخلا بالتزامتهما الناشئة عن ذلك العقد اخلا لا يستوجب الفسخ فانه يكون معينا بالقصور في التسبيب . (نقض ١٩٧٥/٢/٢٣ طعن ٢٨٦ من ٢٨ ق ، طعن ٥ من ٣٩ ق) .

طلب البائع تصحيح البيع . شرطه . وفلؤه بالتزامته الناشئة من العقد ومنها تسليم المبيع متى : دل وقته قبل وقت دفع الثمن .

٧٣ . - اذ كان يشترط لطلب فسخ البيع ان يكون البائع قد اوفى بالتزاماته الناشئة من العقد ومنها تسليم المبيع للمشتري اذ كان وقت التسليم قد حل قبل وقت دفع الثمن فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بفسخ العقد استنادا الى تأخر المشتري في الوفاء بيبقى الثمن دون ان ييحت ما تسك به الطاعن - المشتري - من تظف المطعون ضدهم - البائعين - من الوفاء بالتزامهم بالتسليم ، فانه يكون معينا . (نقض ١٩٧٥/٤/٢٨ طعن ٦ من ٤١ ق) .

القضاء نهائيا بفسخ عقد البيع استنادا الى تقصير البائع في تنفيذ التزامه . وجوب تعيد المحكمة بها القضاء لحائز قوة الامر المقضى .

- اذ يبين من الحكم الاستثنائي الصادر في ١٩٦٨/٥/٢٠ انه قضى بفسخ عقد البيع بناء على طلب الطاعن ورد ما دفعه من الثمن ، وهو حكم نهائي قطع بان البائعين هما اللذان قصرا في تنفيذ التزامهما بتطهير المين المبيعة من امتياز البائنة لهما ، ومن ثم يتعين على محكمة الاستئناف ان تنقيد بهذا القضاء ، وهو حائز قوة الامر المقضى يتمتع عليها ان تعود تفتتن على خلافه لاستئناف ولايتها بالفصل في هذه المسألة . (نقض ١٩٧٥/١٢/٢٢ طعن ٥٩ من ٤١ ق) .

استناد الحكم في قضائه بطل تقرير الخصم في ان المشتري لا يستحق تمويضا عن فسخ عقد البيع لانه تقاضى فوائده الثمن . خطأ في القانون .

الفوائد مقابل الثمرات التي ألزم المشتري بردها ولا تحول دون تعويضه عما يكون قد أصابه من إضرار . مهية الأخير تقتصر على تحقيق الواقع في الدعوى وإبداء الرأي في المسائل الفنية دون المسائل القانونية .

٧٢١ - إذ كتبت النتيجة التي انتهى إليها الخبير في تقريره أخذ بها الحكم المطعون فيه بعدم استحقاق الطامن (المشتري) أي تعويض عن فسخ العقد - قد بناها على مجرد احتساب فوائد للطامن بواقع ٤٪ على المبالغ التي دفعها للبائعين مع أن هذه الفوائد هي مقابل ثمرات الممين البيمية التي ألزم الطامن بردها ولا تحول دون تعويضه عما يكون قد أصابه من إضرار نتيجة فسخ العقد فضلا عن تناقض هذه النتيجة مع ما قطع فيه الحكم الاستثنائي الصادر بتاريخ ١٩٦٨/٥/٢٠ - بأن البائعين هما اللذان قصرا في تنفيذ التزامهما واذ رتب الخبير على ذلك عدم استحقاق الطامن لمبلغ التعويض الذي قضى به الحكم المستأنف مع أن هذه مسألة قانونية كن يتعين على الحكم أن يقول كلمته فيها ، ولا يغنى عن ذلك إحالته الى تقرير الخبير الذي تقتصر مهمته على تحقيق الواقع في الدعوى وإبداء رايه في المسائل الفنية التي يصعب على القاضي استقصاء كلها بنفسه ، وكان الحكم قد أعجز بذلك محكمة النقض عن ممارسة وظيفتها في مراقبة صحة تطبيقه للقانون ، لما كان ذلك فإن الحكم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه . (نقض ١٩٧٥/١٢/٢٣ طعن ٥٩ س ٤١ ق) .

فسخ عقد البيع لاخلال الملتزم بالتزامه بتسليم المبيع . اثره . لا يجوز لائتاع المطلبية بتكاليف اعداد المبيع بتسليم .

٧٢٢ - متى كان الطامن - البائع - قد أخل بالتزامه بتسليم البضاعة فيها عدا خمسين طنا ، وقضى تبعا بفسخ العقد فلا محل لأن يطالب الطامن بالإبقاء على مقدم الثمن الذي استلمه بل يتعين عليه رده عملا بما تقضى به المادة ١٦٠ من القانون المدني من أن الفسخ معيد للمتأخرين الى الحالة التي كانت عليها قبل العقد غير كل منهما ما تسلم بمقتضى العقد بعد أن تم فسخه ، ولا يجوز للطامن بالتالي أن يطالب بتكاليف اعداد البضاعة للتصدير وهو لم يتم بتسليمها . (نقض ١٩٧٤/١٢/٢ طعن ٢٠٥ س ٢٩ ق) .

الشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتما بمجرد حصول الإخلال بالالتزام
إلا إذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتما عند تحققه
لمحكمة الموضوع السلطة التقديرية في ألا تقضى بالفسخ استنادا للشرط
الفاسخ الضمني .

٧٢٢ - الشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتما بمجرد حصول الإخلال
بالالتزام إلا إذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتما عند
تحققه . وإذا كانت عبارة الشرط الفاسخ الواردة في عقد البيع أنه « إذا
لم يدفع باقى الثمن في المدة المحددة به يعتبر البيع لاغيا » فإن هذا الشرط
لا يعدو أن يكون ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القانون في
العقود الملزمة للجانبين ، ولما كانت محكمة الموضوع قد رأت في حدود
سلطانها التقديرية ألا تقضى بالفسخ استنادا الى الشرط الفاسخ الضمنى
الوارد بالمعقد لما تبينته من أن الباقي من الثمن بعد استنزال قيمة العجز في
المبيع قليل الأهمية بالنسبة الى الالتزام في جلته فاتها لا تكون قد خالفت
القانون . (نقض ١٩٧٣/١/٩ طعن ٤٩١ س ٢٧ ق) .

التزام المشتري بعد فسخ البيع برد ثمار المبيع يقبله التزام البائع
برد فوائد الثمن الذى قبضه . حق المشتري في حبس ثمار المبيع حتى
يستوفى فوائد الثمن .

٧٢٤ - الصحيح في القانون - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة -
هو أن التزام المشتري برد العقر المبيع بعد فسخ البيع إنما يقابل التزام
البائع برد ما قبضه من الثمن ، وأن التزام المشتري برد ثمرات المبيع
المبيعة يقابل التزام البائع برد فوائد ما قبضه من الثمن ، بما مؤداه أن من
حق المشتري أن يحبس ما يستحقه البائع في ثمنه من ثمار حتى يستوفى منه
فوائد ما دفعه من الثمن . (نقض ١٩٧٢/٤/١٨ طعن ٣٢١ س ٢٧ ق -١-) .

ثبوت الفسخ في العقود الملزمة للجانبين . عدم جواز الحرمان أو
الحذر من نطقه إلا باقتناع صريح .

٧٢٥ - ما تنص عليه المادة ١٥٧ من القانون المننى من تخويل كل من
المتعاقدين في العقود الملزمة للجانبين الحق في المطالبة بفسخ العقد إذا لم
يؤف التمتع الآخر بالالتزام ، هو من النصوص الكلية لإرادة المتعاقدين ،

ولهذا فإن هذا الحق يكون ثابتاً لكل منهما ضمن القانون ويعتبر العقد متضمناً له ولو خلا من اشتراطه . ولا يجوز حرمان المتماثلين من هذا الحق أو الحد من نطاقه إلا باتفاق صريح . (نقض ١٣/٢/١٩٦٩ طعن ٢٣ من ٣٥ ق)

التزام المشتري برد الأرض المبيعة بعد نسخ عقد البيع . يقابله التزام البائع برد ما قبضه من الثمن . التزام المشتري برد ثمار العين المبيعة يقابله التزام البائع برد فوائد ما قبضه من الثمن . للمشتري حق حبس ما يستحقه البائع في ثمنه من ثمار حتى يستوفي فوائد ما دفع من الثمن .

٧٣٦ — التزام المشتري برد الأرض المبيعة — بعد نسخ عقد البيع —
إنما يقابل التزام البائع برد ما قبضه من الثمن أما التزام المشتري برد ثمرات العين المبيعة فهو يقابل التزام البائع برد ما قبضه من الثمن ومن ثم فإن من حق المشتري أن يحبس ما يستحقه البائع في ثمنه من ثمار حتى يستوفي منه فوائد ما دفعه من الثمن . (نقض ١٦/٦/١٩٦٨ طعن ٤٩٢ من ٣٤ ق) .

ثبوت حق الحبس لا يمنع من الحكم بقيمة الثمار المستحقة للبائع على أن يكون تنفيذ هذا الحكم مشروطاً بإداء البائع للمشتري ما هو مستحق له في ثمنه من فوائد الثمن المدفوع من تاريخ القبض حتى تاريخ الوفاء .

٧٣٧ — ثبوت حق المشتري في حبس قيمة الثمار إلى أن يستوفي من البائع — بعد نسخ عقد البيع — ما هو مستحق له في ثمنه من فوائد ما دفعه من الثمن ، لا يمنع من الحكم بقيمة الثمار المستحقة للبائع على أن يكون تنفيذ هذا الحكم مشروطاً بإداء البائع للمشتري ما هو مستحق له في ثمنه من فوائد ما قبضه من الثمن من تاريخ هذا القبض حتى تاريخ الوفاء .

عدم القص على إشرط القامخ الصريح في العقد . وجوب دور حكم من القضاة بالصنع في هذه الحالة .

٧٣٨ — إذا لم ينص في عقد البيع على اعتباره مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم في حالة تأخر المشتري عن سداد الثمن ، فإن البسخ لا يقع في هذه الحالة إلا إذا صدر به حكم من القضاة . (نقض ١٩٦٢/٢/٨ طعن ١٤٨ من ٢٦ ق) .

لا يمنع من طلب الفسخ للميب الخفى ان يكون المشتري قد اقر عند تسلم المبيع بثبته عينه معالنة نافذة للجهالة .

٧٣٩ — مجال تطبيق المادة ٤١٧ من القانون المدني هو حالة حصول غلط في المبيع ، لما حالة ظهور العيوب الخفية فيحكمها نص المادة ٤٢٧ من القانون المذكور . ومن ثم فلا يمنع من طلب الفسخ للميب الخفى ان يكون المشتري قد اقر عند تسلم المبيع بثبته عينه معالنة نافذة للجهالة . (نقض ١٩٦٢/٦/١٤ طعن ٦ س ٢٧ ق) .

استناد للحكم في قضائه بفسخ المبيع الى وجود عيب خفى بالمبيع
اكّد البائع في العقد ظهوره منه . صحيح في القانون .

٧٤٠ — متى كان الحكم المطعون فيه قد استند في قضائه بفسخ المبيع الى وجود عيب خفى بالمبيع اكّد البائع في العقد ظهوره منه مما يبعد اخلافا بالتزامه بالا يكون المبيع محملا بتكليف أو مشويا بميب خفى ونقضا للبادء ١/١٥٧ من القانون فانه لا يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . (نقض ١٩٦٢/٦/١٤ طعن ٦ س ٢٧ ق) .

الاعذار شرع لمصلحة المدين . عدم تسمكه بان الدائن لم يعذره بفسخ العقد امام محكمة الاستئناف . لا يقبل منه اثاره ذلك امام محكمة النقض .

٧٤١ — الاعذار قد شرع لمصلحة المدين وله ان يتنازل عنه فاذا لم يتسك المدين امام محكمة الاستئناف بان الدائن لم يعذره قبل رفع الدعوى بفسخ العقد فانه لا يقبل منه اثاره هذا الدفاع لاول مرة امام محكمة النقض . (نقض ١٩٦٤/٥/١٤ طعن ٣٧٠ س ٢٩ ق) .

الاصـل في الاعذار ان يكون بانذار المدين على يد محضر بالوفاء بالتزامه . يقوم مقام الانذار كل ورقة رسمية يدعو فيها لادائن المدين الى اداء بآثرزله ويسجل عليه التأخير في تنفيذه . لا يلزم فوق ذلك تهديده بالفسخ .

٧٤٢ — الاعذار هو وضع المدين المتأخر وضع المتأخر في تنفيذ التزامه وقد بينت المادة ٢١٩ من القانون المدني الاجراءات التي يتم بها الاعذار.

فانصت على أن يكون اعدار المدين بانذاره أو بما يقوم مقام الانذار ، ويجوز أن يتم الاعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات فالاصل في الاعذار أن يكون بانذار المدين على يد محضر بالوفاء بالتزامه الذي تخلف عن تنفيذه ، ويقوم مقام الانذار كل ورقة رسمية يدعو فيها الدائن المدين الى الوفاء بالتزامه ويسجل عليه التأخير في تنفيذه . ولا يتطلب القانون أن تتضمن الورقة نوب ذلك تهديد المدين بطلب نسخ العقد في حالة عدم وفائه بالتزامه ، ذلك لأن النسخ والتعويض كليهما جزاء يرتبه القانون على تخلف المدين عن الوفاء بالتزامه في العقود الملزمة للجائين وليس يلزم أن ينبه المدين اليهما قبل رفع الدعوى بطلب أيهما واذا كان بروتستو عدم الدفع ورقة رسمية يقوم باعلائها المحضر الى المدين في السند لا تثبت امتناعه عن الدفع وقد نصت المادة ١٧٤ من قانون التجارة على أن يعمل هذا البروتستو على حسب الاصول المقرر فيما يتعلق بأوراق المحضرين كما تتطلب المادة ١٧٥ من هذا القانون أن تشمل ورقة البروتستو على التنبيه الرسمى على المدين بدفع توبة السند ، فإن البروتستو يعتبر اعدار للمدين بالمعنى الذي يتطلبه القانون في الاعذار . (نقض ١٩٦٤/١١/١٢ الطعن رقم ٥٢٣ ، ٥٢٤ س ٢٩ ق) .

خطو العقد من الشرط الصريح الفاسخ . بطلب الدائن الفسخ .
لا ازام على المحكمة للحكم به بل يرجع الامر الى تقديرها . تقديرها كذبة
باب الفسخ او عدم كفايتها . خروجه عن رقابة النقض . للمدين توقي
الفسخ بالوفاء بالتزامه الى ما قبل للحكم النهائي .

٧٤٣ — متى كان العقد لا يحوى شرطاً صريحاً فاسخاً فإن الدائر اذا استعمل خياره في طلب نسخ العقد طبقاً للمادة ١٥٧ من القانون المدني لعجم وفاء المدين التزامه فان المحكمة لا تلزم في هذه الحالة بالحكم بالفسخ بل ان الامر في ذلك يرجع الى تقديرها وهي فيما تقرره من كفاية أسباب الفسخ وعدم كفايتها لا تخضع لرقابة محكمة النقض متى استندت في ذلك الى أسباب سائفة . كما ان للمدين أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالتزامه الى ما قبل صدور الحكم النهائي في الدعوى . (نقض ١٩٦٥/٢/٢٥ طعن ٣٦٣ س ٣٠ ق) .

ليس الشرط للفاسخ الصريح صيغة معينة . النص في الاتفاق على ترتيب آثار الفسخ بغير حاجة الى تنبيه او انذار بمجرد حصول المخالفة لشروط العقد يقوم مقام النص على الفسخ بلفظه .

٧٤٤ — لا يشترط القانون الفاظا معينة للشرط للفاسخ الصريح وعلى ذلك فان النص في الاتفاق على ترتيب آثار الفسخ بغير حاجة الى تنبيه او انذار بمجرد حصول المخالفة لشروط العقد يقوم مقام النص على الفسخ بلفظه فاذا كانت محكمة الاستئناف قد استخلصت من عبارات العقد ان نية المتعاقدين اتجهت عند تحريره الى اعتباره مفسوخا من تلقاء نفسه عند اخلال الطاعنين (البائعين) بالتزامهما وينب هذا الاستخلاص على ما ورد في العقد من عبارات فسرتها بانها تنقيد الاتفاق على انه في حالة تخلفها عن الوفاء بالتزامهما يصبحان ملتزمين برد ما قبضاه من ثمن المبيع الذي تخلقا عن تسليمه وذلك بدون اى منازعة وبلا حاجة الى تنبيه او انذار وهو اثر لا يترتب الا على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وكان لا سبيل لمحكمة النقض على محكمة الموضوع في هذا التفسير مادامت عبارة العقد تحتل المعنى الذي اخذت به فان تكييف الشرط على مقتضى هذا التفسير بانه شرط صريح فاسخ يسلب المحكمة كل سلطة في تقدير كفاية اسباب الفسخ — هذا التكييف لا مخالفه فيه للقانون . (نقض ٢٨/١٠/١٩٦٥ ملحق ٤٥٠ س ٣٠ ق) .

استخلاص محكمة الموضوع بأسباب ساقطة عدم حصول الاتفاق على الفسخ لعدم مطابقة الإيجاب للقبول امر موضوعي تسبقل به محكمة الموضوع دون رقابة لمحكمة النقض في ذلك .

٧٤٥ — يجب لتمام الاتفاق وانعقاده ان يكون القبول مطابقا للإيجاب . اما اذا اختلف عنه زيادة او نقصا او تعديلا فان العقد لا يتم ويعتبر مثل هذا القبول رفضا بضمين ايجابا جديدا . فاذا كانت محكمة الموضوع قد استندت فيما قررت من انتفاء حصول الاتفاق على الفسخ لعدم مطابقة الإيجاب بالفسخ للقبول الى ما استخلصته استخلاصا سائفا من العبارات المتبادلة بين طرفي الخصومة في مجلس القضاء وكان لا رقابة في ذلك لمحكمة النقض اذ ان استخلاص حصول الاتفاق على الفسخ من عبء هو هذا

تستقل به محكمة الموضوع فإن الحكم لا يكون قد خالف القانون لو أخطأ في تطبيقه . (نقض ١٩٦٥/١١/٩ طعن ٢٥٤ من ٣٠ ق) .

فسخ عقد البيع لتحقيق الفسخ الضمني . وجوب اعذار المشتري والتنبيه عليه بالوفاء بالثمن المستحق . لا يلزم الاعذار إذا صرح المشتري بعدم رغبته في تنفيذ التزامه . عرض المشتري ثمنا أقل مما هو مقرر بسدادته وصراره على ذلك حتى الفصل في الدعوى . لا حجة للاعذار لصحة الحكم بإلصاق في هذه الحالة .

٧٤٦ — أنه وإن كان يتمين لكي تقضى المحكمة بفسخ عقد البيع تحقيقاً للشرط الفاسخ الضمني أن ينبه البائع على المشتري بالوفاء تنبيهاً رسمياً إلا أن محل ذلك ألا يكون المشتري قد صرح بعدم رغبته في القيام بالتزامه . فإذا كان المشتري قد عرض ثمناً أقل مما هو ملزم بسدادته وصمم على ذلك لحين الفصل في الدعوى فلا يكون هناك حجة — لكي يصح الحكم بالفسخ — إلى ضرورة التنبيه على المشتري بوفاء الثمن المستحق . (نقض ١٩٥٦/٥/٣١ طعن ٣٩٢ من ٢٢ ق) .

استخلاص الحكم عدم امتهالة تنفيذ عقد البيع المبرم بعد صدور تقسيم الاراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وإن امتناع المساحة عن التسجيل كان موقفاً وقت التماقذ . استناد البائع على رفض التسجيل للتلزع بفسخ العقد . غير جائز .

٧٤٧ — إذا كان الحكم قد استخلص عدم امتهالة التنفيذ من أن التماقذ أبرم بعد صدور قانون تقسيم الاراضي رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وإن امتناع المساحة عن تسجيل العقد كان موقفاً كلاً من آثار هذا القانون فلا يمكن للبائع أن يستفيد من رفض التسجيل للتلزع بفسخ العقد لاستحالة التنفيذ فإن ذلك يكون استخلاصاً موضوعياً سائفاً لا رقابة لمحكمة النقض عليه . (نقض ١٩٥٦/٦/٢٨ طعن ٤٤٦ من ٢٢ ق) .

الحكم بفسخ عقد البيع اعمالاً للشرط الفاسخ الضمني في القانون المدني القديم والجديد . شرطه . اعذار المدين بالوفاء وتخلّفه عن الوفاء حتى صدور الحكم النهائي . عدم جواز الحكم بالفسخ إذا قام بتنفيذ التزامه قبل ذلك .

٧٤٨ — لا يعتبر عقد البيع — في ظل القانون المدني القديم والجديد على السواء — منسوخا للشرط الفاسخ الضمني بمجرد تخلف البائع أو المشتري عن القيام بالتزامه بل يتعين لكي تقضى المحكة بإجابة من يطلب الفسخ الى طلبه أن يكون قد نبه على الطرف الآخر بالوفاء أى بإعذاره وأن يظل هذا الآخر متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم النهائي . فإذا قام الدين بتنفيذ التزامه قبل ذلك امتنع قانونا جواز الحكم بالفسخ . (نقض ١٩٥٧/٢/٢١ طعن ٧٤ من ٢٣ ق) .

عدم انقضاء عقد البيع ببيع البضاعة المتعاقدة عليها بأمر من القضاء المستعجل خشية حتى يفصل في النزاع القائم بين الطرفين . لا محل للقياس على حالة هلاك المبيع . المادة ٢٩٧ مدنى قديم ، ٤٣٧ مدنى جديد .

٧٤٩ — بيع البضاعة المتعاقدة عليها بأمر من القضاء المستعجل خشية تلفها حتى يفصل في النزاع القائم بين الطرفين بشأن البيع الصادر بينهما لا يؤدي الى انقضاء هذا العقد ولا يسوغ في ذاته الفسخ اذ ان بيع البضاعة على هذا الوجه لا يقاس بهلاك الشيء المبيع الموجب لانقضاء عقد البيع ذلك ان الهلاك الذى نصت عليه المادة ٢٩٧ من القانون المدني القديم المقابلة للمادة ٤٣٧ من القانون الجديد هو زوال الشيء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية بسبب آفة مملوكة او حادث مادي بفعل انسان ، أما بيع الشيء بأمر القضاء المستعجل خشية التلف فهو اجراء وقى قصد به صيانة الشيء المبيع من الهلاك وحفظ قيمته لحساب من يقضى بالتسليم اليه ونقل النزاع الذى كان دائرا حول عين معينة الى بديلها وهو الثمن المتحصل من بيعها وهو الذى ينصرف اليه اثر عقد البيع . (نقض ١٩٥٧/٢/٢١ طعن ٧٤ من ٢٣ ق) .

استناد الحكم في رفض دعوى الفسخ المرفوعة من البائع الى ان عقد البيع خالو من الشرط الصريح للفاسخ وأنه لا محل للحكم بطلبه استنادا الى الشرط الضمني الفاسخ . عدم تحديث الحكم عن دفاع البائع ومستنداته التى لا تغير أيا النتيجة التى انتهى اليها الحكم . لا قصور .

٧٥٠ - متى كان الحكم قد استند في فضائه برفض دعوى الفسخ المرفوعة من البائع الى قاعدة قانونية يقتضها ان الحكم بالفسخ غير واجب لخلو العقد من شرط صريح يفسخ العقد بقوته وان المحكمة رأت الا تضي به استنادا الى الشرط الضمني الفاسخ لما قدرته من ظروف الدعوى وخصوصياتها فلا يكون بالحكم حاجة بعد ذلك الى التحدث من دفاع البائع وبمستنداته اذا كتبت هذه المستندات وذلك للدفاع لا بغير من النتيجة التي انتهى اليها الحكم استنادا الى تلك القاعدة التي لم يوجه اليها البائع مطلقا . (نقض ١٩٥٧/٤/٤ طعن ١٠١ س ٢٣ ق) .

عدم احقية البائع في رفع دعوى فسخ عقد البيع بعد اظهار المشتري تمسكه بالعقد وعرضه للتنفيذ عينا في الوقت الذي كان فيه التنفيذ ممكنا .
النزاع مازال قائما بمصروفات الدعوى . مادة ٢٥٧ من المرافعات .

٧٥١ - اذا كان البائع غير محق في رفع دعوى فسخ عقد البيع بعد ان اظهر المشتري تمسكه بالعقد وعرض على البائع تنفيذه عينا في الوقت الذي كان فيه هذا التنفيذ ممكنا فان البائع يكون ملزما بمصروفات الدعوى وفقا لل المادة ٣٥٧ من قانون المرافعات . (نقض ١٩٥٧/٤/٤ طعن ١٠١ س ٣٣ ق) .

اقتصار البائع في دعواه على طلب الفسخ دون طلب الباقي له من الثمن وفوائده استعمالا لحقه المقرر في المادة ٢٣٢ مدني قديم . منح المحكمة المشتري مهلة للوفاء بما في ذمته من ثمن المبيع وفوائده استعمالا لحقه المخول بها بالمادة ٢٣٣ مدني قديم . الحكم بالفسخ لعدم الوفاء دون بيان الباقي في ذمة المشتري . لا خطأ .

٧٥٢ - متى كان اصل الثمن وسعر مائنته مبينين في عقد البيع وكان البائع حين اقام دعواه قصرها على طلب نسخ العقد استعمالا لحقه المخول له بمقتضى المادة ٢٣٢ من القانون المدني اللقى وطلبه طلبا واحدا أصلا ولم يطالب بالباقي له من الثمن وفوائده حتى كتبت المحكمة تلزم تصفية الحساب بين الطرفين ثم تحكم بما يتحقق لديها في هذا الشأن - ومع ذلك فقد استعملت المحكمة بدورها حقها المخول لها بمقتضى المادة ٢٣٣ مدني

قديم وإنهلت المشتري اللواء بما بقي في ذمته بما هو محدد في عقد البيع
 فام يفعل فان القانون لا يلزم المحكة بكثير من ذلك ولا يسمح لها بأعطاء
 أكثر من مهلة واحدة . وعلى ذلك فلا محل للنفي على الحكم اذ تضي
 بالنسخ بأنه لم يحدد مقدار الباقي في ذمة المشتري . (نقض ١٩٥٧/٥/٢٢ طعن ١٤٧ من ٢٣ ق) .

لعتبر فوات المهلة التي منحت للمشتري كإلغاء ببالي فوات الثمن
 مما يترتب عليه للنسخ . طاعة ٢٣٢ ، ٢٣٣ منقضى قديم .
 ٧٥٣ — اذا كان الحكم قد رأى أن فوات المهلة التي منحتها المحكة
 للمشتري دون وفائه ببالي فوات الثمن المستحقة هو مما يترتب عليه نسخ
 عقد البيع فلا مخالفة في ذلك للماتين ٢٣٢ ، ٢٣٣ منقضى قديم . (نقض
 ١٩٥٧/٥/٢٢ طعن ١٤٧ من ٢٣ ق) .

سندور قرار لمصلحة المشتري بمنحه مهلة لإلغاء بالبالي في ذمته .
 كفايته لترتيب النسخ على فوات المهلة .

٧٥٤ — متى تبين أن منح المهلة للمشتري للوفاء بما في ذمته انما
 صدر لمصلحته بقرار من المحكة استملا لحقها المخول لها بمقتضى المادة
 ٢٣٣ منقضى قديم من جواز منح المهلة أو رفض طلبها مما يدخل في سلطة
 محكة الموضوع التقديرية وهو من الرخص التي اطلق الشارع فيها لقاضي
 الموضوع الخيار في أن تأخذ منها بأحد وجهي الحكم في القانون حسبا براء
 هو من ظروف كل دعوى بغير معقب عليه . فلا يقبل من المشتري القون
 بأن منح المهلة يجب أن يصدر به حكم لا قرار حتى يترتب على فوات المهلة
 نسخ عقد البيع . (نقض ١٩٥٧/٥/٢٢ طعن ١٤٧ من ٢٣ ق) .

الشرط للقاضي الضمني وللشرط الصريح وحكم كل منهما .
 لقلة الحكم الابتدائي بالنسخ على الشرط الضمني وتقدير الحكم
 الاستثنائي المؤبد أنه ان للمعد مشتتل على الشرط الصريح وأخذ
 بعد ذلك بالسحب الحكم الابتدائي . فانقض لأقلته على ابرين لا يمكن
 إعتياعها =

٧٥٥ - شرط الفسخ الصريح وشرطه الضمني يختلفان طبيعة وحكما فالشرط الفاسخ الضمني لا يستوجب الفسخ حتما اذ هو خاضع لتقدير القاضي ، وللقاضي أن يهل المدين حتى بعد رفع دعوى الفسخ عليه ، بل المدين نفسه له أن يتفادى الفسخ بعرض دينه ككلا قبل أن يصدر ضده حكم نهائي بالفسخ . اما الشرط الفاسخ الصريح فهو فيما تقضى به المادة ٢٣٤ من القانون المدني موجب للفسخ حتما ، فلا يملك معه القاضي ايهال المشتري المختلف من اداء الثمن ، ولا يستطيع المشتري أن يتفادى الفسخ باداء الثمن او عرضه بعد اقامة دعوى الفسخ عليه متى كان قد سبقها التنبيه الرسمى الى الوفاء . بل قد يكون الشرط الفاسخ الصريح موجبا للفسخ بلا حجة الى تنبيهه اذا كانت صيغته صريحة في الدلالة على وقوع الفسخ عند تحققه بلا حاجة الى تنبيهه ولا انذار . وعلى ذلك فله اذا كانت محكمة الدرجة الاولى قد اقبلت قضاءها بفسخ العقد على أن المشتري اذ قصر في الوفاء بجزء من الثمن كان البائع محق في طلب الفسخ بناء على الشرط الفاسخ الضمني المفترض في جميع العقود التبادلية ثم جاءت محكمة الاستئناف فقللت ان الفسخ كان متفقا عليه جزاء للاختلاف من اداء الثمن واذا قد ثبت لها تخلف المشتري مهي تقرر حق البائع في الفسخ نزولا على حكم الشرط الفاسخ الصريح عملا بنص المادة ٢٣٤ مكنى ، ثم لم تلبث ان قالت في آخر حكمها انها تؤيد الحكم المستأنف لاسبابه وتلخذ منها اسبابا لحكمها ، فحكمها هذا يكون قد اقيم على امرين واقعيين متغايرين لا يمكن ان يقوم حكم عليهما مجتمعين لاختلاف شرطي الفسخ الصريح والضمني طبيعة وحكما . وهذا تعارض في اسباب الحكم يعنيه ويستوجب نقضه .

(نقض ١٩٤٦/٥/٢ طعن ٥٨ س ١٥ ق) .

يشترط للحكم بالفسخ في حالة اسم الاتفاقي على اعتبار العقد مفسوخا من نفسه دون حاجة لانذار توافر شرطان - الاول ان ينال المشتري متخلفا عن الوفاء يعنى صدور حكم والتفتي ان ينبه عليه البائع بالوفاء بتكليفه على يد محضر . لا يكفي في ذلك مجرد خطب ولو كان موصى عليه .

٧٥٦ - لا يعتبر عقد البيع مفسوخا لعدم قيام المشتري بدفع الثمن في الميعاد الا اذا اتفق العاقدان على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون

حاجة لانذار لها اذا كان اتفاقها مجرد ترديد للشرط الفسخ الضمني فلا يترتب على تخلف المشتري انفساخ العقد حتيا ، بل يجب ان يتوافر شرطين كى تقضى المحكمة بالفسخ أو تقبل الدفع وهما أولا : ان يظل المشتري متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم وثانيا : ان ينبه البائع على المشتري بالوفاء وسبيل هذا التنبيه في البيوع المدنية هو التكليف الرسمى على يد محضر فلا يصح بمجرد خطاب ولو كان موصى عليه . واذا نمتى كان الثابت من وقائع الدعوى ان كلا الامرين لم يتحقق بأن كان المشتري قد عرض ما يجب عليه دفعه لدى رفع الدعوى عرضا حقيقيا أعقبه الابداع ، ولم يقدم البائع بالتكليف الرسمى واكتفى على ما يدعى بخطاب موصى عليه فان الحكم المعلوم فيه اذ قضى برفع الدفع بانفساخ العقد لم يخالف القانون .
(نقض ١٩٥٢/٥/١ طعن ١٢٨ من ٢٠ ق) .

يشترط للحكم بالفسخ في حالة عدم الاتفاق على اعتبار العقد منسوخا من نفسه دون حاجة لانذار توافر شرطان — الاول ان يظل المشتري متخلفا عن الوفاء حتى صدور حكم واكتفى ان ينبه عليه البائع بالوفاء بتكليفه على يد محضر . لا يكفي في ذلك مجرد خطاب ولو كان موصى عليه .

٧٥٧ — لا يعتبر عقد البيع منسوخا لعدم قيام المشتري بدفع الثمن في الميعاد الا اذا اتفق العاقدان صراحة على اعتبار العقد منسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لانذار أو حكم — لها اذا كان اتفاقها مجرد ترديد للشرط الفاسخ الضمني فلا يترتب على تخلف المشتري انفساخ العقد حتيا — بل يجب ان يتوافر شرطان كى تقبل المحكمة الدفع به وهما ، (اولا) ان ينبه البائع على المشتري بالوفاء بتكليف رسمى على يد محضر (وثانيا) ان يظل المشتري متخلفا عن الوفاء حتى صدور الحكم . (نقض ١٩٥٥/١١/٢٤) طعن ١٢٢ من ٢٢ ق) .

يشترط الفسخ بحصول للتنبيه الرسمى بالوفاء الا اذا اشترط عدم التنبيه ولا يكفي الاعفاء منه تقرير المشتري في دعوى أخرى ان البائع انذره .

٧٥٨ — ان المادة ٢٣٤ منى صريحة في وجوب حصول « التنبيه الرسمى بالوفاء » قبل طلب الفسخ الا اذا اشترط في عقد البيع عدم الحاجة

اليه ، فإذا كان العقد خلوا من ذلك فلا حاجة لاعفاء البائع من حكم القانون . ولا يكفى لترتيب الاثر القانوني للانذار ان يكون المشتري قد قال في دعوى أخرى ان البائع انذره مادام ذلك القول قد صدر في وقت لم يكن النزاع على العقد المتنازع فيه مطروحا ، بل يجب تقييم الانذار حتى يمكن المحكة أن تتبين ان كان يترتب عليه الفسخ أم لا ، وذلك بالرجوع الى تاريخه وما تضمنه لأنه قد يكون حاصلا قبل الميعاد المعين للوفاء أو قبل قيام البائع بتمديداته التي توقفت عليها تعهدات المشتري . (نقض ١٦/٣/١٩٤٤ طعن ٨٠ من ١٣ ق) .

شرط الفسخ لا يعتبر صريحا إلا اذا كان يفيد انفساخ العقد من تلقاء نفسه إما اذا تعهد المشتري بإداء الثمن في الميعاد والا كمن للبائع الحق في الفسخ ليس إلا ترديد الشرط للفسخ الضمني .

٧٥٩ — ان شرط الفسخ لا يعتبر صريحا في معنى المادة ٢٢٤ من القانون المدني إلا اذا كان يفيد انفساخ عقد البيع من تلقاء نفسه . أما اذا تعهد المشتري بإداء باقي ثمن المبيع في ميعاد عينه فإن لم يؤده في هذا الميعاد كان للبائع الحق في فسخ البيع ولو كان قد سجل ، فهذا ليس إلا ترديدا للشرط الفاسخ الضمني المنصوص عليه في المادة ٢٢٢ من القانون المدني . (نقض ١٧/١/١٩٤٦ طعن ٢٢ من ١٥ ق) .

لا يكون الشرط مقتضيا لفسخ حتما إلا اذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب انفساخ حتما عند تحققه بغير حاجة الى تنبيه أو انذار ، أما الشرط القاطع الضمني فلا يلزم القاضي بل يخضع لتقديره وإنه تمكن المقترن من الوفاء بعد رفع الدعوى للفسخ .

٧٦٠ — لا يكون الشرط الفاسخ مقتضيا لفسخ حتما إلا اذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتما عند تحققه بغير حاجة الى تنبيه أو انذار . أما الشرط الضمني الفاسخ فلا يلزم القاضي به بل هو يخضع لتقديره . فللقاضي ألا يحكم بالفسخ وأن يمكن الملتزم بالوفاء بما تعهد به حتى بعد رفع الدعوى عليه بطلب الفسخ . فإذا نص في عقد البيع على أنه اذا ظهر على العين المبيعة ديون مسجلة ، خلاف ما ذكر

بالمعد ، فإن البائع يلتزم بتعميض قدره كذا كما يجوز للمشتري أن ينسخ التصاعد بمجرد انفاز البائع — فهذا الشرط ليس إلا ترديدا لما قرره معه القاتون من أن عدم قيام أحد طرق العقد ، المتقبل الالتزام ، بما التزم به يسمح للطرف الآخر بطلب فسخ العقد ، فهو شرط ضمنى فاسخ ، للقاضي أن يهده إذا استبان له من ظروف الدعوى وخصوصياتها أنه لا مبرر له . ومتى أقيمت الغش في حكمه الاعتبارات المقبولة التي استند إليها في ذلك فلا تريب عليه . (نقض ١٩٣٦/٤/٢ طعن ٨٢ من ٥ ق) .

النص في عقد البيع على أنه في حالة تأخير مهدد القسط يحق للبائع فسخ العقد ويكون ما دفعه المشتري حقا للبائع هو ترديد للشرط الفاسخ الضمنى .

٧٦١ — ان النص في العقد على أنه « في حالة تأخير سداد القسط الاول يحق للبائع فسخ العقد ويكون ما دفعه المشتري حقا مكتسبا للبائع المذكور » ذلك ليس إلا ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القاتون في العقود المزمة للجانبين . فالحكم الذى يقول بذلك لا يكون مخالفا للقانون . (نقض ١٩٥٠/٢/٢٣ طعن ١٥٥ من ١٨ ق) .

النص في العقد على أنه إذا أخل المشتري بشروط الصلح أو احداها يكون البيع لاغيا هو ترديد للشرط الفاسخ الضمنى .

٧٦٢ — الشرط الفاسخ لا يقتضى الفسخ حتما بمجرد حصول الاخل بالالتزام الا اذا كانت صيغته صريحة دالة على وجوب الفسخ حتما عند تحققه . فاذا كانت عبارة الشرط هي أنه « اذا أخلت المشتري بشروط هذا الصلح أو احدها فيكون البيع لاغيا .. الخ » فانها لا تعدو أن تكون ترديدا للشرط الفاسخ الضمنى المقرر بحكم القاتون في العقود المزمة للجانبين ، فلا يكون الفسخ حتميا . (نقض ١٩٥٠/١/١٢ طعن ٨٢ من ١٨ ق) .

فهم من مقتضى الشرط الفاسخ الضمنى فسخ العقد بذاته به لا بد له من حكم .

٧٦٣ — الشرط الفاسخ الضمنى ، كالتأخر عن دفع الثمن في بيعه ، لا يقتضى بذاته الفسخ ، بل لابد لفسخ العقد من حكم قضائى بذلك ، والتحكم

— في هذا المثال — يصدر بناء على طلب البائع لجواز اختياره تنفيذ العقد
لا نسخه . (نقض ١٩٣٤/١٢/٨ طعن ٥٦ من ٥٢ ق) .

إذا لم يشترط النسخ بنص في العقد فلا يقع الا بحكم ، فلذا تخلف
المشتري عن توقيع العقد النهائي ورفع دعوى بصحة ونفاذ إتيان ورفع
البائع دعوى بالنسخ لعدم وفاء المشتري بالتزاماته وعرض المشتري القسط
المبتمق من الثمن عرضاً حقيقياً صح القضاء برفض دعوى النسخ .

٧٦٤ — ان النسخ اذا لم يشترط نصاً في العقد فلا يقع الا بحكم ،
ولا يقع بمجرد ابداء أحد الطرفين رغبته فيه . فاذا كان المشتري قد تخلف
عن الحضور لتوقيع عقد البيع النهائي ورفع الدعوى على البائع طالباً
الحكم له بصحة التعاقد مع تنقيص الثمن ثم رفع البائع دعوى باعتبار
العقد منسوخاً لعدم وفاء المشتري بالتزاماته ، فعدل المشتري طلباته
في دعواه الى طلب الحكم بصحة التعاقد بلا قيد ولا شرط ، وعرض القسط
المستحق من الثمن عرضاً حقيقياً ، فلم تر المحكمة موجبا لنسخ العقد
بناء على طلب البائع ، فحكمت بذلك لا بخلافه فيه للقانون . (نقض
١٩٤٤/٦/٨ الطعنان ٣٩ ، ٤٤ من ١٣ والطعن ١٧ من ١٤ ق) .

حق المشتري في حالة الشرط بالنسخ الضمني في توقي النسخ بنسخ
الذين ان يصدر الحكم النهائي بالنسخ .

٧٦٥ — اذا كان الشرط الذي تضمنه العقد شرطاً ماسخاً ضمناً
للمشتري الى ان يصدر الحكم النهائي بالنسخ الحق في توقي النسخ بنسخ
الذين . (نقض ١٩٤٦/١/١٧ طعن ٣٣ من ١٥ ق) .

في حالة الشرط المفادح الضمني اذا نقض الحكم القاضي بثبوت تفسير
الذين علقت الحالة الى ما كانت عليه ويكون للذين توقي النسخ بالوفاء
ويحق للقاضي ان يلزم الذين بالوفاء في مدة يحددها له .

٧٦٦ — انه لما كان نقض الحكم يقتضي زواله واعتباره كأنه لم يكن
ويعيد الخصوم الى مراكزهم الاولى قبل صدور الحكم المنتقض كما للذين
بعد نقض الحكم القاضي بثبوت تقصيره في الوفاء الى حين صدوره — ان

يتجنب الفسخ بالوفاء ، ولما كان القانون لا يوجب على القاضى فى خصوص الشرط الفاسخ الضمنى أن يقضى به وإنما خوله سلطة تقديرية يحكم به أو يعطى المدعى مهلة للقيام بتنفيذ الالتزام فى غضوناتها والا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه — فإن الحكم لا يكون مخطئا اذا قضى بالزام المدعى بدفع الباقي من الثمن فى ظرف معين والا اعتبر التعاقد مفسوخا من تلقاء نفسه . (نقض ٢٣/٢/١٩٥٠ طعن ١٥٥ س ١٨ ق) .

حق المشتري عند تقصير البائع فى التسليم أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ وله أن يعدل عن أى الطلبين إلى الآخر بعد رفع الدعوى .

٧٦٧ — اذا كانت المحكمة قد قررت أن للمشتري عند تأخر البائع فى التسليم الخيار بين طلب التنفيذ العيني أو طلب فسخ البيع مع التضييعات فى الحالتين ، كما له لو كان رفع دعواه بطلب التسليم أن يعدل منه إلى طلب الفسخ ، وليس فى رفع الدعوى بأى من هذين الطلبين نزولا عن الطلب الآخر ، فإن هذا الذى قرره المحكمة هو صحيح فى القانون . (نقض ٢٥/١٢/١٩٥٢ طعن ٢٤٩ س ٢٠ ق) .

إقامة الحكم بالفسخ على مجرد تأخر المشتري فى الوفاء فى الميعاد المحدد مع عدم اشتغال العقد على شرط فسخ مريع ومع قيام المشتري بعرض الثمن وإيداعه قبل صدور الحكم بالفسخ ومع أن هذا الوفاء قبل الحكم يمنع من القضاء بالإفصاح ما لم يتبين لاسباب بهاقفة أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به البائع . قصور .

٧٦٨ — لما كان عقد البيع موضوع النزاع قد حدد تاريخا معيناً لتنفيذ التزامات كل من الطرفين ولم يرد به أن العقد ينفسخ من تلقاء نفسه بدون تنبيه إذا لم يتم كل طرف بما تمهد به خلال المدة المبينة فى العقد ، مما يبنى عليه أن يكون للمحكمة حق تقدير الاسباب التى بنى عليها طلب الفسخ للحكم بإجالة هذا الطلب أو برفضه ، وكان يبين من الأوراق أن المشتري قد قام بعرض الثمن على البائع عرضا حقيقيا ثم لودعه له فى خزانة المحكمة قبل الحكم ، وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بفسخ العقد أتم قضاءه على أن المشتري تأخر عن الوفاء بالثمن فى الميعاد المحدد ، مع أن عدم اشتغال

المعقد على الشرط الصريح الفاسخ من شأنه أن يكون للمشتري دفع الثمن ولو بعد انقضاء الاجل المحدد في المعقد بل وبعد رفع الدعوى بالفسخ ويكون هذا الوفاء مانعا من اجابة طلب الفسخ ما لم يتبين لمحكمة الموضوع لاسباب مرسوغة ان هذا الوفاء المتأخر مما يضار به البائع ، لما كان ذلك فان الحكم اذا لم يبين وجه الضرر المبرر لعدم اعتباره وفاء المشتري الثمن قبل الحكم مانعا من الفسخ يكون مشوبا بقصور جوهرى يستوجب نقضه . (نقض ١٩٥٣/٥/١٤ طعن ٣٧٤ من ٢١ ق) .

تأميم البائع طلب الفسخ على ان المشتري التزم بما هو مطلوب منه للحكومة ولم يدفع فزعت ملكته من اطمين خلصة . الحكم بالفسخ تأسيسا على هذا السبب دون الالتفات الى ما ثبت بمحضر جلسة البيع من اتفاق الحكومة مع البائع وتنازلهما عن البيع . خطأ الحكم لاقابة الفسخ على سبب قد زال . الواجب هو البحث عن سبب آخر على اساس تقصير المشتري فيها التزم به في المعقد .

٧٦٩ - اذا أسس البائع دعواه بطلب فسخ عقد البيع على ان المشتري بعد ان القم بسداد ما هو مطلوب للحكومة التي تلقى البائع عنها ملكية المبيع من اقتساط الثمن لم يتم دفع شيء ، وان الحكومة نزعه ملكية اطيانه هو وفاء لمطلوبها وبيعت ورسا مزادها على المشتري ، فحكمت المحكمة بالفسخ على اساس اجراءات البيع الجبرى دون ان تعير التفاتا لما جاء بمحاضر جلسة البيع من ان مندوب الحكومة قرر انها تنازلت عن دعوى البيع لحصول اتفاق جديد بينها وبين البائع وانها صرحت للراسى عليه المزااد المتخلف بقبض ما كان دفعه من الثمن ، وان هذا التنازل اثبت والزمته الحكومة بالمصاريف ، فلها تكون مخطئة ، لان الفسخ تأسيسا على اجراءات البيع الجبرى غير جائز مادام هذا السبب قد ارتفع . وكان الواجب بحث طلب الفسخ على اساس التقصير المدعى به على المشتري فيما التزم به في المعقد . (نقض ١٩٣٨/٤/٢١ طعن ٧٨ من ٧ ق) .

اقابة الحكم بفسخ لبيع على عدم قيام المشتري بالوفاء بالثمن رغم انذاره . لا تبنى على الحكم لتقريره بعد ذلك ان القانون لا يشترط في الفسخ اذيق التكليف بالوفاء . نعم غير منتج .

٧٧. — متى كان الحكم اذ قضى يفسخ مقد البيع قد اورد ضمن سبيله ان المشتري قصر في دفع باقي الثمن الذي استحق عليه وذلك رغم انذار البائع اياه بالوفاء والا كان — البائع — مخيرا بين مطالبته بالنقض المستحق وفوائده ، وبين طلب الحكم بفسخ البيع والتعويض المتفق عليه — فانه يكون من مقتضى ذلك ان دعوى الفسخ التي اقبلها البائع قد سبقها بتكليف رسمي بالوفاء بها يكون معه غير منتج بحيث ما اذا كان يشترط وفقا لاحكام القانون المدني — القديم — سبق التكليف الرسمي بالوفاء لجوار الحكم بفسخ العقد الملزم للجائين والخالى من شرط صريح فاسخ . ومن ثم فان الطعن في الحكم بالخطا في تطبيق القسطن استنادا الى انه قرر ان القانون لا يشترط لجواز الحكم بفسخ العقود مسبق التكليف الرسمي بالوفاء — هذا الطعن يكون غير منتج . (نقض ٢٩٥١/٢/٨ طعن ٨٥ من ١٩ ق) .

فسخ الوعد بالبيع

استخلاص محكمة الموضوع عدم اتفاق الطرفين على فسخ عقد الوعد بالبيع . نفي لإواعد بالبيع — في الطعن بالنقض — بان الموعود له عدل عن اتمام الصفقة فاعتبر هو العقد مفسوخا . جدل موضوعي لا يقبل امام محكمة النقض .

٧٧١. — متى استخلص الحكم ان ارادة المتعاقدين لم تتفق على نسخ عقد الوعد بالبيع وكان استخلاصه لهذه النتيجة بناء على ما استدلته المحكمة من واقعات الدعوى فان طعن الوعد بالبيع بان الموعود له عدل عن اتمام الصفقة وأنه لم يكن ثمة مانع بعد ذلك من ان يبيع الى آخر اذ انه اعتبر العقد مفسوخا — هذا الطعن لا يخرج عن كونه مجادلة في تقدير موضوعي مسلخ لمحكمة الموضوع وهو ما لا يقبل امام محكمة النقض . (نقض ١٩٥٧/٦/١٣ الطعن رقم ٤٦ ، ٢٤٧ ، من ٢٢ ق) .

الشرط الفاسخ الصريح

عدم اشتراط القانون اضافة معونة الشرط الفاسخ الصريح . استخلاص محكمة الموضوع هذا المعنى استخلاصا موضوعيا سائفا تحققة عبارة العقد وتؤدي اليه . لا سبيل لمحكمة النقض عليها في ذلك .

٧٧٢ — أذ كان القاتون لا يشترط الفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح ، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص هذا المعنى بقوله « .. من المتعين أعمال الشرط الفاسخ الوارد في البند ثانيا من عقد البيع المؤرخ ١٩٧٨/٥/٢٥ ومفاده أن للمتصف — البائع — المطالبة بكامل الثمن أو نسخ العقد دون تنبيه أو انذار لذلك ، وهذا الشرط على هذا النحو قد وصل الى أعلى مراتب القوة فإذا لم يوف المشتري بالثمن في الميعاد اعتبر العقد منسوخا دون حاجة الى اعدار ، ولا يملك المشتري في هذه الحالة ان يتفادى الحكم بالنسخ بدفع الثمن ولا يملك القاضي ان يمنح المشتري أجلا لدفع الثمن » . وهو استخلاص موضوعي سائق تحتله عبارة العقد وتؤدي اليه ، فانه لا سبيل لحكمة النقض على محكة الموضوع في التفسير الذي لا مخالفة فيه للقانون . (نقض ١٩٨١/١١/٢٩ طعن ٥٢ من ٥١ ق) .

الشرط الفاسخ الصريح — عدم اشتراط القانون الفاظا معينة له .
وجوب ان تكون صيغته قاطعة في الدلالة على وقوع الفسخ .

٧٧٣ — لا يشترط القانون الفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح الذي يسلب المحكة كل سلطة في تقدير أسباب الفسخ ، وكل ما يلزم فيه ان تكون صيغته قاطعة في الدلالة على وقوع الفسخ حتما ومن تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة الموجبة له . (نقض ١٩٨١/١١/١٨ طعن ٢٨٨ من ١٨ ق) .

الاتفاق على ان يكون للعقد منسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو انذار عند تخلف المشتري عن سداد باقي الثمن في الميعاد . اثره . سلب القاضي سلطته التقديرية في صدد الفسخ . حسبه ان يتحقق من توافر شروطه . مثال بشأن عقد البيع .

٧٧٤ — الاتفاق على ان يكون عقد البيع منسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار عند تخلف المشتري عن سداد أى قسم من اقساط باقي الثمن في ميعاده من شأنه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكة — ان يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ ، وحسبه ان يتحقق من توافر شروطه . (نقض ١٩٨١/١١/١٨ طعن ٢٨٨ من ١٨ ق) .

الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ في العقد عند التأخير في سداد قسط من الثمن . قبول البائع لوفاء المتأخر في أقساط متتابعة . عدم قبول تمسكه بالشرط المذكور عند التأخر في سداد أقساط لاحقة .

٧٧٥ — إذا تضمن العقد شرطا صريحا فاسخا فانه يلزم حتى ينفسخ العقد بقوته أن يثبت قبالة وعدم العدول عن اعماله وتحقق الشرط الموجب لسريته فان كان وقوع الفسخ مرتبطا بالتأخير في سداد قسط من الثمن في الموعد المحدد له وتبين أن البائع قد أسقط حقه في استعمال الشرط الصريح الفاسخ المقرر لصالحه عند التأخير في سداد أقساط الثمن في مواعيدها بقبول السداد بعد تلك المواعيد مبنيا بذلك عن تنازله عن أعمال الشرط انصريح الفاسخ فلا يكون له عند تأخير السداد في المستقبل الا المطالبة بالفسخ القضائي . (نقض ١٩٧٨/٤/١٩ طعن ٤٧٨ من ٤٧ ق) .

تمسك الخصم بعدم تحقق الشرط الصريح للفاسخ لأن البائع لم يسع إليه في موطنه للمطالبة بيبقى الثمن في موعده أو يعرضه بالفداء به . اغفال الحكم الرد على هذا الدفاع . قصور .

٧٧٦ — إذا كان الثابت من مخكرة الطاعن المتقدمة لمحكمة أول درجة أن ما تمسك به من أوجه دفاع في الدعوى الفرعية التي أقامتها عليه المدعون عليها الأولى بطلب فسخ عقد البيع — الذي طلب القضاء بصحته ونفاذه في الدعوى الأصلية — أن البائعة لم تشترط في ملحق العقد الذي اتفق فيه على تأخير الشرط الصريح الفاسخ أن يكون الوفاء بيبقى الثمن في موطنه لمتطلبه به في موعد استحقاقه أو أن تعرضه بالفداء به وإذا ظلت الأوراق مما يفيد أنها انتقلت إليه في موطنه لمتطلبه بدفع ببقى الثمن أو انقضت بدفعه وأنه امتنع رغم ذلك عن الوفاء به فإن الشرط الصريح الفاسخ لا يكون قد تحقق، وإذا كانت محكمة الاستئناف قد رأت إلغاء الحكم الابتدائي الذي قضى برفض دعوى الفسخ لمصلحة الطاعن فانه كان لازما عليها أن تنصل في دفاعه المشار إليه والذي لم يتعرض الحكم الابتدائي لبحثه اكفاء بما قبله من أوجه دفاع أخرى مادام لم يثبت نزول الطاعن عنه صراحة أو ضمنا ولا يبين ذلك من مدونات الحكم المطعون فيه ، وهي إذ لم تفعل رغم كونه دفاعا جوهريا

قد يغير بحقيقته وجه الراى فى الحكم فى الدعوى فان حكمها يكون مشويا
بالتصور . (نقض ١٩٧٨/١٢/٢١ طعن ١٥٤ من ٤٨ ق) .

سلب القاضى كل مهلة تقديرية عند الاتفاق فى العقد على الشرط
الفسخ الصريح . منطله . تمسك الطاعن بنزول المطعون ضده عن ذلك
الشرط . افغال للحكم بحث الاعتبارات التى استند اليها الطاعن . قصور .
٧٧٧ — انه وان كان الاتفاق على أن يكون عقد البيع منسوخا من
تلقاء نفسه دون تنبيه أو انذار عند تخلف المشتري عن سداد أى قسط من
اقساط باقى الثمن فى ميعاده من شأنه أن يسلب القاضى كل سلطة
تقديرية فى صدد الفسخ ، الا أن ذلك مغوط بتحقيق المحكمة من توافر شروط
الفسخ الاتفاقى ، ووجوب اعماله ، ذلك أن للقاضى الرقابة التامة للتثبت
من انطباق الشرط على عبارة العقد ، كما أن له عند التحقق من قبلمه
مراقبة الظروف الخارجية التى تحول دون اعماله فان تبين له أن الدائن
قد أسقط حقه فى طلب الفسخ بقبوله للوفاء بطريقة تتعارض مع ارادة
نسخ العقد ، أو كان الدائن هو الذى تسبب بخطئه فى عدم تنفيذ المدين
لالتزامه ، أو كان امتناع المدين عن الوفاء مشروطا ببناء على الدفع بعدم
التنفيذ فى حالة توافر شروطه ، وجب عليه أن يتجاوز عن شرط الفسخ
الاتفاقى ، ولا يبقى للدائن سوى التمسك بالفسخ القضائى طبقا للمادة
١٥٧ من القانون المدنى . واذ كان الطاعن قد تمسك بنزول المطعون
ضدهن عن الشرط الصريح الفسخ مستندا الى تنبيههن عليه بالانذار
المطعن اليه فى ١٩٦٧/٧/١٨ بالوفاء بباقى الثمن رغم فوات مواعيد
استحقاقه ، والا اعتبرن العقد لاغيا ، ودون التمسك فى الانذار بالشرط
الفسخ الصريح الوارد فى العقد والى تراخيهن فى رفع دعوى الفسخ مدة
طويلة بمعد الانذار المطعن للطاعن فى ١٩٦٧/٧/١٨ وحتى ١٩٦٩/٨/٢٧
وتاريخ رفع الدعوى وكان الحكم المطعون فيه ، الذى ايد الحكم الابتدائى
لاسبابه قد اعمل اثر الشرط الفسخ الوارد فى العقد ، دون أن يعرض
للظروف والاعتبارات التى سقتها الطاعن على النحو المتقدم للتليل على
نزول المطعون ضدهن عن التمسك بالشرط الفسخ الصريح ، وهو دفاع
جوهرى قد يتفتر به وجه الراى فى الدعوى ، فانه يكون مشويا بالتصور .
(نقض ١٩٧٥/٤/٩ طعن ٤٢ من ٤١ ق)

مخطط مذهب مجلة للقاضي التقديرية في صدد الفسخ عند الاتفاق
على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تشبيه أو انذار .
وجوب تحققه من توافر شروط الفسخ الاتفاقي . لا يبقى للدائن عند عدم
تحقق ذلك سوى التمسك بالفسخ القضائي .

٧٧٨ - لأن كان الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه
دون حاجة الى تشبيه أو انذار عند الإخلال بالالتزامات الناشئة عنه من
شأنه أن يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ ، إلا أن ذلك
منوط بتحقيق المحكة من توافر شروط الفسخ الاتفاقي ووجوب أعماله :
ذلك أن للقاضي الرقابة التامة للتثبت من انطباق الشرط على عبارة العقد ،
كما أن له عند التحقق من قبالة مراقبة الظروف الخارجية التي تحول دون
أعماله ، فإن تبين له أن الدائن قد أسقط خياره في طلب الفسخ بقبوله
للوفاء بطريقة تتعارض مع إرادة فسخ العقد أو كان الدائن هو الذي تسبب
بخطئه في عدم تنفيذ الدين لالتزامه أو كان امتناع المدين عن الوفاء مشروعاً
بناء على الدفع بعدم التنفيذ في حالة توافر شروطه ، تجاوز عن شرط
الفسخ الاتفاقي فلا يبقى للدائن سوى التمسك بالفسخ القضائي طبقاً
للمادة ١٥٧ من القانون المدني . (نقض ١٩٧٠/١١/٢٦ طعن ١٦١ س
٣٦ ق) .

اختلاف شرط الفسخ الصريح وشرط الفسخي طبيعة وحكما . مثال
في عقد البيع .

٧٧٩ - متى انتهى الحكم الى اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه .
في حين أن الثابت أن العقد لم يتضمن النص على الفسخ بإرادة الدائن ،
وانما نص فقط في البند الثاني على طول الاقساط المتفق عليها عند التخلف
عن دفع احداها في موعده مع استحقاق فائدة بواقع ٤٪ سنوياً من تاريخ
التخلف حتى السداد ، ومن ثم فلا يترتب على مخالفة هذا البند سوى
فسخ العقد بناء على الشرط الفسخي الضمني المفترض في العقود الملزمة
للجانبين . ولما كان شرط الفسخ الصريح وشرط الضمني يختلفان طبيعة
وحكما وكان الشرط الضمني لا يستوجب الفسخ حتما بمجرد حصول الإخلال
بالالتزام ، إذ هو خاضع لتقدير القاضي ، وللقاضي أن يهمل المدين كما أن

للمدين ان يتقضى الفسخ اذا قام بتنفيذ الالتزام قبل صدور الحكم النهائي، فان الحكم المطعون فيه ، اذ استند في قضاؤه باعتباره العقد مفسوخا من تلقاء نفسه الى ما ورد بالبند الثاني من العقد ، يكون قد خالف الثابت بالاوراق ومسح اتفاق الطرفين ، مما يعميه ويستوجب نقضه . (نقض ١٩٧٠/١١/٢٦ طعن ١٦١ مس ٣٦ ق) .

لاشترط الفسخ جزاء عدم الوفاء بالثمن في الميعاد المتفق عليه . عدم تحققه الا اذا كان التعطّل عن الوفاء بغير حق . قيلم حق المشتري في حبس الثمن . لا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحا .

٧٨. — الشرط الفاسخ المقرر جزاء على عدم وفاء المشتري بالثمن في الميعاد المتفق عليه لا يتحقق الا اذا كان التعطّل عن الوفاء بغير حق فان كان من حق المشتري قانونا أن يجبس الثمن عن البائع فلا عمل للشرط الفاسخ ولو كان صريحا . (نقض ١٩٦٧/١/١٩ طعن ١٥ مس ٣٣ ق) .

عدم اشتراط الاتفاق على الشرط الصريح الفاسخ بالفاظ معينة . جواز استخلاصه من ايداع عقد البيع لدى أمين . حتى الوفاء بالثمن والتصریح بالودع لديه باعدام هذا العقد عند حلول الميعاد وعدم قيام المشتري بالوفاء .

٧٨١ — القانون لم يشترط الفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح في معنى المادة ٣٣٤ من القانون المدني، وعلى ذلك فان ما أثبتته الحكم من أن طرفي عقد البيع قد اتفقا في العقد على أن يودع العقد لدى أمين حتى يوفى المشتري الثمن في الميعاد المتفق عليه ، ونصا على أنه عند اخلال المشتري بشرط العقد يصرح الطرفان للودع لديه باعدام هذا العقد . ثم قرر الحكم أن الاستفادة من ذلك أن نية المتعاقدين اتجهت عند تحرير هذا العقد الى الشرط الفاسخ الصريح ، أي اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه عند الاخلال بشروطه ، فانه لا يكون قد مسح مدلول نص العقد ، لأن عبارته تحتل ما استخلاصه الحكم منها . (نقض ١٩٤٨/١٢/٢٣ طعن ١٠٦ مس ١٧ ق) .

الاتفاق على فسخ البيع في حالة التلخر في دفع الثمن في الميعاد دون حاجة لتنبيه من ثلثاته وقوع الفسخ بمجرد التلخر دون حاجة لحكم مستقل بل يجوز تقرير حصول الفسخ بناء على دفع من البائع أثناء نظره دعوى المشتري .

٧٨٢ — متى كان الطرفان قد اتفقا في عقد البيع على أن يقع الفسخ في حالة تأخر المشتري عن دفع باقي الثمن في الميعاد المتفق عليه بدون حاجة الى تنبيه رسمي أو غير رسمي ، فإن العقد يفسخ بمجرد التأخر عملا بالمادة ٣٢٤ مدنى . ولا يلزم إذن أن يصدر بالفسخ حكم مستقل بناء على دعوى من البائع ، بل يجوز للمحكمة أن تقرر أنه حصل بالفعل بناء على دفع البائع أثناء نظره الدعوى المرفوعة من المشتري . (نقض ١٩٤٢/٥/١٣ طعن ٧ من ١٢ ق) .

للص في العقد على اعتباره مفسوخا من تلقاء نفسه دون تنبيه أو حكم عند عدم الوفاء يترتب عايه الفسخ حتيا بمجرد تحقق الشرط ويسلب القاضي سلطته التقديرية ولا يحق له اعطاء مهلة ولا يكون حكمه منشئا للفسخ .

٧٨٣ — الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه ، يترتب عليه الفسخ حتيا بمجرد تحقق الشرط بغير ما حاجة لرفع دعوى الفسخ ، ولا يملك القاضي في هذه الحالة سلطة تقديرية يستطيع معها اعطاء مهلة للمدين لتنفيذ التزامه ولا يكون حكما منشئا للفسخ . (نقض ، ١٩٥٥/٤/١٤ طعن ٣٦١ من ٢١ ق) .

ايداع الثمن بعد تحقق الشرط الفاسخ لا يعيد العقد الموجود .

٧٨٤ — متى وقع الفسخ بمقتضى شرط العقد فإن ايداع الثمن ليس من شأنه أن يعيد العقد بعد انفساخه . (نقض ١٩٤٣/٥/١٣ طعن ٧ من ١٣ ق) .

في حالة الشرط للصريح التلخر إذا كلف البائع المشتري بالوفاء فإن هذا لا يعد تزلزا من البائع عن خيار الفسخ .

٧٨٥ - أن المادة ٣٣٤ من القانون الجنى تقتضى أنه اذا اشترط فسخ البيع من تلقاء نفسه عند عدم دفع الثمن كان على القاضى ايقاع الفسخ على المشتري اذا لم يدفع الثمن بعد اعداره بالندار ما لم يصف البائع بقتضى العقد من هذا الاعذار . ومنهوم هذا بلا شبهة ان البائع يجب عليه اذا اختار الفسخ ان يعذر المشتري باتذاره أى يكلفه بالوفاء قانونا فاذا لم يدفع كإن البائع فى حل من اعمال خياره فى الفسخ . واذن فباطل زعم المشتري أن الانذار الموجه اليه من البائع يوفاء التزاماته فى مدى اسبوع والا عد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه يجب اعتباره تنازلا من البائع عن خيار الفسخ ، فان ذلك الانذار واجب قانونا لاستعمال الشرط الفالسخ الصريح . (نقض ١٩٤٨/١٢/٢٣ طعن ١٠٦ س ١٧ ق) .

النص فى عقد البيع على أن عدم دفع القسط الاول يجعل البيع لاغيا لا يفيد حرمان البائع من حقه القانونى فى الفسخ اذا حصل تأخر فى دفع القسط اخرى ما لم يتفق على ذلك صراحة .

٧٨٦ - اذا كان عقد البيع مذكورا فيه أن البائع قد اشترط لمصلحة نفسه أن عدم دفع القسط الاول يجعل البيع لاغيا ورات محكمة الموضوع أن هذا الشرط ليس معناه أن القسط الاول اذا دفع ولم تدفع الاقساط الباقية يكون البائع محروما مما يخوله له القانون من طلب فسخ البيع عند دفع المتأخر من الثمن ، بل أن هذا الحق ثابت له بنص القانون وبقى له من غير أى اشتراط فى العقد بخصوصه ، فان تفسيرها هذا الشرط لا يصح الطعن عليه بأنه مخالف للعقد الذى هو قانون المتعاقدين لأنه تفسير يحتله العقد ولا غبار عليه قانونا . ولكن كان يصح هذا الطعن لو أن العقد كان مذكورا فيه بصفة صريحة أن البائع له حق طلب الفسخ اذا تأخر دفع ما بعد القسط الاول بل يكون له فقط حق تقاضى التأخر مضمونا بما له من امتياز على العقار المبيع . (نقض ١٩٣٥/٥/٢ طعن ١٠٣ س ١٤ ق) .

المشتري قد حصل على اقرار من اللدائن بشطب الاختصاص وإن هذا هو جوهر التزامه وإن ما بقى من اجراءات كان ميسورا حصوله لولا تصرفات للبائع المتتوبة لنقض ما تم من جهته . لا مخالفة للقانون .

٧٨٧ — اذا اشترط في عقد بيع التزام المشتري بالحضور شهادة بشطب اختصاص على العين المبينة والا كان العقد لاغيا بغير تنبيه او انذار فقررت المحكمة في حدود سلطتها الموضوعية ان المشتري قد حصل على اقرار من الدائن صاحب حق الاختصاص بشطبه وأن هذا الاقرار هو الامر الجوهري في التزامه وأن ما بقى من اجراءات الشطب قد كان ميسورا حصوله ولم يعق اتبله الا تصرفات البائع الكيدية وسعيه في نقض ما تم من جهته بطرق ملتوية ، فلا تكون المحكمة اذ لم تجب البائع الى طلب الفسخ قد خالفت القانون . (نقض ١٩٥١/١٢/٢٧ طعن ٧٥ س ٢٠ ق) .

حق محكمة الموضوع في رفض دعوى الفسخ لأسباب ساقفة — صورة —
بيع سيارة والنص في العقد على التزام بنقل الرخصة لانهم المشتري في ميطاد محدد والا وجب اعادة الثمن مع الفوائد وغرامة . اقامة الحكم برفض طلب الفسخ على ان هذا الالتزام غير جوهري لانتقال ملكية السيارة للمشتري وانقاعه بها ثلاث سنوات بعد انتهاء الميعاد دون تحريك سلكين وان البائع عرض على المشتري في انذاره نقل الرخصة له فلم يتعاون معه .

٧٨٨ — لا معقب على محكمة الموضوع اذ هي ناقشت في حدود سلطتها التقديرية دعوى الفسخ ورات بناء على اسباب ساقفة رفضها .
واذن نمتى كان الواقع هو ان الطاعن اشترى سيارة من المطعون عليها، وتمهتد البائعة بعمل الاجراءات اللازمة لنقل الرخصة باسم المشتري في مدة لا تزيد على ١٥ يوما والا التزمت باعادة الثمن الذي قبضته مع فوائد وغرامة قدرت بمبلغ معين وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض الدعوى التي رفعها الطاعن بطلب فسخ البيع لعدم قيام المطعون عليها بالاجراء الذي تمهتد به اقام تضاده على سببين حاصل اولهما ان تخلف البائعة عن نقل الرخصة للمشتري لم يكن نكولا منها عن التزام جوهري اتفق عليه الطرفان ، ذلك لان ملكية السيارة وحيازتها قد انتقلت للمشتري من وقت البيع وانه يظهر من سكوت المشتري من تاريخ انتهاء المهلة المبينة في خطابه الموصى عليه الى تاريخ المداعاة انه لم ير داعيا لاثارة هذه المسألة ، ولانه ثبت ان المشتري استلم البيع وانقاع به زهاء ثلاث سنوات ونصف وان المبيع من الاشياء القابلة للاستهلاك ، وحاصل السبب الثاني

ان البائعة عرضت على المشتري في انذارها نقل الرخصة لاسمه فلم يشأ ان يتعاون معها على اتمام الاجراءات . فانه ليس فيها قرره هذا الحكم اية مخالفة للقانون وان اى السببين المتقدم ذكرهما كاف وحده لرفض دعوى الطامن ولا محل للنمى على الحكم بمخالفة القلتون بحجة انه لم يعتد بما اتفق عليه في عقد البيع من فسخ العقد اذا تطلبت البائعة من نقل الرخصة متى كان الطامن لم يقدم عقد البيع لتبئين محكمة النقض ما اذا كان يحوى شرطا فاسخا يحول دون استعمال محكمة الموضوع حقها في تقدير طلب الفسخ او يحول بين البائعة وامكانها الوفاء او عرض الوفاء بالتزامها بعد رفع دعوى الفسخ . (نقض ١٩٥٢/٤/١٠ طعن ١٢٢ س ٢٠ ق) .

حق محكمة الموضوع في تصحيح عدم تقصير البايع في الوفاء ورفض دعوى الفسخ لاسباب سقفة .

٧٨٩ — متى كانت المحكمة اذ قضت برفض الدعوى التى اطلبها الطامن بطلب فسخ عقد البيع الذى ابرمه مع المطعون عليها الاولى قد اقبلت قضائها على اسباب تتحصل في ان الاوراق المقدمة في الدعوى فيها ما يرجح ان انقضى موضوع البيع شحن سلبيا غير مصاب بال تلف الذى وجد به عند تحليله . وان التأخير في تفريغ شحنة السفينة وفي وصول وثائق الرسالة كن راجعا الى ظروف الحرب . وان المطعون عليها الاولى بمجرد علمها بتفريغ الدقيق لم تال جهدا في سبيل الحصول على اذن تسليم يحل محل حافظة الشحن التى تأخرت ، وان هناك عوامل تجمعت ولم يكن للمطعون عليها الاولى دخل فيها حالت دون وصول الدقيق الى الطامن وسببت تأخير البدء في عملية التخليص وانها سلكت مسلكا لا يشوبه التقصير وقامت بواجبها بقدر ما سمحت به الظروف وانه على فرض هطول امطار غزيرة اثناء تخزين الدقيق في العراء لدى شركة الاستيداع وكلفت من عوامل زيادة تلفه فلا يصح ان تسأل عنه المطعون عليها الاولى لانه هكذا كان نظام التخزين في العراق بحكم الضرورة في ذلك الوقت ، فان هذا الذى قرره المحكمة هو تحصيل موضوعى سأل وفيه الرد الكافي المسقط لحجج الطامن كما انه لا يعيب الحكم خلوه من الرد على ما اثاره الطامن من امتناع المطعون عليها الاولى عن تسليمه وثيقة التاكيد وتعريفه عن اسم شركة التاكيد اذ

لا علاقة لهذه المسألة بمسئولية المطعون عليها الاولى عن تلف الدقيق وهو الموضوع الذى انحصرت فيه الخصومة امام محكمة الاستئناف . (نقض ١٩٥٢/٥/٢٢ طعن ٦١ س ٢٠ ق) .

القرار المشتري في عقد البيع باقلمه معامل صناعية على الارض المباعه اليه من مصلحة الاملاك في ميطاد معين ومضى الميطاد ووضوح نيته في انه لا يريد ابقلمتها مطلقا قلله لا يجديه في رفع دعوى الفسخ بلان الحرب القى حبث بعد وضوح هذه القية قد حبلت دون التنفيذ .

٧٩٠ - اذا كان النص الوارد في عقد البيع لا يوجب الفسخ حتما ولكن قلعت المحكمه به بناء على ما تبينته من وقائص الدعوى وادلتها المطروحة عليها من ان المشتري (مشتر ارضا من مصلحة الاملاك تعهد باقلمه معامل صناعية عليها في مدى ثلاث بينوات من تاريخ العقد) قد بدا منه في مدى الثمانى سنوات التى تحدث الحكم عنها ما يدل على انه لا يعتزم اقامة الابنية المتفق عليها ، فلن ما يثيره هذا المشتري من ان نشوب الحرب بعد مضى الثمانى سنوات المذكورة هو الذى حال دون قبلمه بالتزامه لا يجديه مادامت المحكمه قد جزمت بلان نيته في عدم اقامة البناء قد تبينت من قبل نشوب الحرب ، وهى لا معقب عليها فيما استخلفته من ذلك .
نقض ١٩٤٥/٥/٢١ طعن ١٢١ س ٤١ ق) .

القتزل عن طلب الفسخ

قرار اللجنة القضاية للاصلاح الزراعى بالاعتداد بعقد انبيع الصادر من اجنبى لمصرى وفقا للقانون ١٥ لسنة ١٩٦٢ . لا يحول دون حق البائع في طلب الفسخ لعدم الوفاء بالثمن . القضاء بالفسخ في هذه الحالة . اثره . عودة حق القولة في تلك الارضى .

٧٩١ - تشترط المادة ١٠١ من قانون الاتبات لكى يكون للحكم حجية ان يكون قد صدر في نزاع قام بين الخصوم انفسهم دون ان تتغير صفاتهم : ويتعلق بذات الحق محلا وسببا . واذ كانت اللجنة القضاية للاصلاح الزراعى فضلا عن انها لا تختص ولاتيا بالفصل في طلب فسخ عقد البيع قد انتهت في قرارها الى الاعتداد بالعقد على اساس تحقق اللجنة من ان

الطاعن المتصرف اليه يتمتع بالجنسية المصرية ، وان التصرف الصادر اليه من المطعون ضدهم وهم اجانب ثبت التاريخ قبل ٢٣/١٢/١٩٦١ وهي الشروط التي اوجبتها المادة الثانية من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ للاعتداد بالتصرفات الصادرة من الاجانب في الارض الزراعية التي كتبت مملوكة لهم ، وحتى لا تكون محلا لاستيلاء الهيئة العاملة للاصلاح الزراعي عليها لتتولى ادارتها نيابة عن الدولة يتم توزيعها على صغار الفلاحين عملا بالمادة الثالثة من هذا القانون ، ولم تعرض اللجنة في قرارها بالاعتداد بالعقد لما يترتب من آثار وما يضعه على عاتق كل من طرفيه من التزامات ومن ثم فان امر تعود الطاعن عن الوفاء بالثمن لم يكن معروضا عليها ولم تفصل فيه وبالتالي فان قرارها بالاعتداد بالعقد لا يحول دون حق المطعون ضدهم البائعين في طلب نسخه لتعود الطاعن عن الوفاء بالثمن لاختلاف دعوى النسخ عن دعوى الاعتداد بالعقد سببا وموضوعا ، ولا محل لما ذهب اليه الطاعن من انه يترتب على القضاء بفسخ العقد ان تعود ملكية الارض الزراعية المبيعة الى المطعون ضدهم الاجانب ، وهو امر لا يتحقق به غرض المشرع من حظر تملكهم للاراضي الزراعية ، ذلك انه بعد القضاء بفسخ العقد يعود المتعاقدان الى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد ، ويعود للدولة حتما في تلك الارض عملا بالمادتين الاولى والثانية من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بعد ان زال المانع من استيلاء الدولة عليها لدى الاجنبى ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد التزم صحيح القانون . (نقض ١٩٧٥/٥/٢١ طعن ٧٦ مس ٤٠ ق) .

سكوت البائعين عن التمسك بالعقد امام اللجنة الاقتصادية للاصلاح الزراعى لدى نظر طلب الاعتداد به . تمسكهم باقرار المشتري بالتعهد بعدم التأخير في دفع الثمن لا يعد تنازلا عن الحق في طلب الفسخ .

٧٩٢ — استنباط الادلة من الوقائع الثابتة مما يدخل في نطاق سلطة محكمة الموضوع التقديرية بلا معقب عليها من محكمة النقض ، متى كان استخلاصها سابقا . واذا كان سكوت المطعون ضدهم عن التمسك بفسخ العقد امام اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى لدى نظر طلب الاعتداد به وقبولهم اقرار الطاعن بتعده بعدم التأخير في سداد الثمن كله او جزء منه

وتمسكهم بحتواء كلها أمور واقعية ليست لها دلالة قانونية معينة قبلهم فلا تصلح بذاتها لإثبات تنازلهم عن حقهم في طلب فسخ العقد ، وكانت محكمة الموضوع قد خلصت الى ما جاء في الحكم المطعون فيه من انه « ليس في الاوراق ما يفيد أن المستثنين — المظنون ضدهم — سبق أن تنازلوا عن حقهم في طلب الفسخ » وهو استخلاص مسلخ ومقبول ، اخذت به واطبلن اليه وجدانها ، كما انه كاف لحمل قضائها ، وفيه الرد الضمني على كل ما اثاره الطاعن ، فان النعى على الحكم بالقصور في التسبب يكون في غير محله . (نقض ١٩٧٥/٥/٢١ طعن ٧٦ س ٤٠ ق) .

حق البائع في طلب الفسخ . سقوطه بالتنازل صراحة او ضمنا .

٧٩٣ — لأن كان للبائع ان يطلب فسخ العقد اذا لم ينفذ المشتري التزامه بوفاء يلقى الثمن عملا بنص المادة ١/١٥٧ من القانون المدني ، الا انه وفقا للقواعد العامة يسقط حقه في طلب الفسخ اذا تنازل عنه صراحة او ضمنا . (نقض ١٩٧٥/٥/٢٥ طعن ٢٨٦ س ٤٠ ق) .

دعوى للبائع بطلب الفسخ . استخلاص الحكم أن البائع تنازل ضمنا عن هذا الطلب بحصوله على حكم يلقى الثمن نفذ به على المدين المبيعة .
جلد البائع في ذلك . موضوعي .

٧٩٤ — اذا كان يبين ما اورده الحكم المطعون فيه — برفض دعوى البائع بطلب الفسخ — انه قد استخلص لاسباب سائغة ان الطاعن تنازل ضمنا عن طلب الفسخ بحصوله على حكم يلقى الثمن نفذ به على المدين المبيعة يعد ان نفذ على الزراعة القائمة بها فان مجادلة الطاعن في ذلك لا تعدو ان تكون جدلا موضوعيا فيما يستقل به تلقى الموضوع . (نقض ١٩٧٥/٥/٢٥ طعن ٢٨٦ س ٤٠ ق) .

استخلاص الحكم تنازل البائع عن التمسك بالشروط الصريح المتنازع في العقد بن مذهب ال الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع . تجاه الشرط المتنازع الضمني لاسباب القاضى سلطته في تقدير حصول الفسخ من هذه .

— متى استخلص الحكم بأسباب سائفة تنازل الطاعنة (البائعة) عن
التسك بالشرط المصريح الفاسخ الوارد بلائحة بيع أملاك الميرى ، غلى
مجادلة الطاعنة فى ذلك لا تعدو أن تكون جدلا موضوعيا مما يستقل به قاضى
الموضوع ، واذا كان الحكم قد استبعد الشرط الفاسخ ، ولم يعد قائما
ألمبه سوى الشرط الفاسخ الضمنى ، وهو لا يسلب سلطة محكمة الموضوع
فى تقدير حصول الفسخ من عدمه ، وكان المطعون عليه (المشتري) قد أوفى
بالتزاماته قبل الفصل نهائيا فى الدعوى ، فان النعى على الحكم بالفساد
فى الاستدلال ومخالفة القانون والقصور فى التسبيب ، يكون على غير
أساس . (نقض ١٩٧١/١٢/١٦ طعن ٥٩ من ٣٧ ق) .

التنازل عن الشرط الفاسخ للمصريح

انظر الجبدي، أرقام ٧٧٥ ، ٧٧٧ ، ٧٧٨ ، ٧٨٤ فيما تقدم .

التفاسخ أو التنازل عن عقد البيع

**مشتري العقار بعقد غير مسجل . بيومه لآخر دون الاقتصار على حوالة
حقوقه الشخصية اليه . جواز تقابل المشتري الاول مع البائع له بمعد
البيع الثانى .**

٧٩٦ — انه وان كان لمشتري العقار غير المسجل ان يحيل الحقوق
الشخصية الناشئة عن العقد لآخر وفقا لاجراءات الحوالة ، الا أن ذلك
لا ينفى حقه ايضا فى أن يتصرف بالببيع فى العقار الى مشتر ثان بموجب عقد
بيع يكون مستقلا بذاته عن عقد شرائه يلتزم هو غيه قبل المشتري بكافة
التزامات البائع التى يرتبها عقد البيع ، واذا كان الثابت من مطالعة عقد
البيع المؤرخ ١٩٧٢/٤/٢١ انه تضمن بيع المطعون ضده الاول الاطيان
التي اشتراها من المطعون ضدها الثانى والثالث بموجب عقد البيع غير
المسجل المؤرخ ١٩٧٠/١٢/١ الى الطاعن، وأن المطعون ضده الاول التزم فى
العقد الاول بكافة التزامات البائع التى تتولد عن البيع من ضمان خلو
المبيع من الحقوق العينية والالتزام بتسليم مستندات الملكية للطاعن

والتوقيع على المقد النهائي واستحضار المظنون ضدها الثاني والثالث
للتوقيع عليه مما ينفي عنه صفة حوالة الحق التي يترتب عليها حلول المحال
له محل المحيل في الحق نفسه بجبيع مقوماته وخصائصه ، ومن ثم فلا يحل
الطاعن محل المظنون ضده الاول في المقد المؤرخ ١٢/٨/١٩٧٠ ويكون
لهذا الاخير وللمظنون ضدها الثاني والثالث ان يتقايلا عنه اعمالا للامر
النسبي للعقود . (نقض ١٩٧٩/١/١٠ طعن ٦٧٢ س ٤٥ ق) .

تقاييل مشترى العقار بعقد غير مسجل مع البائع له . - سريانه قبل
المشتري الثاني بعقد غير مسجل من المشتري الاول . - عدم سريانه قبل
من اكتسب حقا عينيا على العقار قبل التقاييل .

٧٩٧ - الغير الذي لا يمس التقاييل حقوقه هو من اكتسب حقا عينيا
على العقار المبيع . ولا يتحقق ذلك بالنسبة للطاعن - مشتري العقار من
المشتري الاول - الا بشهر عقدي البيع او التأشير بالحكم الصادر في دعوى
صحة التعاقد على مايش صحيفتها المشهورة ، اما مجرد شهر الصحيفة ،
فانه لا يترتب حقا عينيا للطاعن يحول دون الاحتجاج عليه بالتقاييل بين البائع
والمشتري الاول ولو كان عرفيا . (نقض ١٩٧٩/١/١٠ طعن ٦٧٢ س
٤٥ ق) .

حجية الحكم الجنائي امام المحاكم المدنية . - شرطه . - انقضاء براءة
البائع من تهمة تبديد عقد بيع . - تعرض الحكم في اسبليه الى انفساخ المقد
المذكور . - لا حجية له في هذا الخصوص امام القاضي المدني .

٧٩٨ - من المقرر في قضاء هذه المحكمة - ان حجية الحكم الجنائي
امام المحاكم المدنية قاصرة على منطوق الحكم ، دون ان تلحق الحجية
الاسباب التي لم تكن ضرورية للحكم بالبراءة او بالادانة . واذ كان يبين مما
اورده الحكم الجنائي انه اقام قضاء براءة الطاعنة من تهمة تبديد عقد
البيع على عدم كفاية الادلة ، وعلى تشككه في صحة اسناد التهمة اليها .
وكانت تلك الاسباب كافية لاثابة حكم البراءة عليها ، فان الحكم الجنائي
لم يكن به حاجة من بعد ذلك ، لان يعرض لواقعة قيام عقد البيع او فسخه
لان الفصل فيها لا يتوقف عليه الحكم بالادانة او بالبراءة ، اذ هي لا تتعلق

بأركان جريمة التبديد حتى يسوغ القو ليجارتبط القاضي المدني بما فصل فيه الحكم الجنائي طبقاً للمادة ١٠٢ من قانون الإثبات ، ومن ثم فانه لا يكون لهذا الذي أورده الحكم الجنائي بشأن انفساخ عقد البيع موضوع النزاع حجية أمام المحاكم المدنية . (نقض ١٩٧٥/٦/٢٥ طعن ٥٣٦ س ٤١ ق) .

طلب كل من البائع والمشتري فسخ العقد بناء على مسبب مفاهيم السبب الذي بناه عليه الآخر . القضاء بالنسخ تاسيسها على تلاقى الارادتين . لا خطأ .

٧٩٩ - متى كان المطعون عليه قد رفع دعواه طالباً فسخ عقد البيع المبرم بينه وبين الطاعنين وطلب هؤلاء الآخرون فسخ هذا العقد ، فإن الحكم المطعون فيه اذ قضى بالنسخ تاسيساً على تلاقى ارادة المشتري والبايعين لا يكون قد خالف القانون او اخطأ في تطبيقه ، ولا ينال من ذلك ان كلا من البايعين والمشتري بنى طلب الفسخ على سبب مغاير للسبب الذي بناه الآخر اذ ان محل مناقشة ذلك واعمال آثاره هو عند الفصل في طلب التعويض . (نقض ١٩٧٤/١١/٢١ طعن ٨٢ س ٣٩ ق) .

المادة ١٥٧ مدني . مجال اعمالها . حالة الشرط الفاسخ الضمني . النسخ الاتفاقي يفسخ العقد حتماً دون خيار بين الفسخ والتفويض .

٨٠٠ - اذا كان الحكم المطعون فيه قد اجاب طرفي التعلد الى ما طلباه من فسخ العقد فانه لا يكون ثمة محل بعد ذلك للتحدث عن شروط انطباق احكام المادة ١٥٧ من القانون المدني لان مجال اعمالها هو حالة الشرط الفاسخ الضمني اما في حالة الفسخ الاتفاقي فالعقد يفسخ حتماً دون أن يكون للقاضي خيار بين الفسخ والتفويض . (نقض ١٩٧٤/١١/٢١ طعن ٨٢ س ٣٩ ق) .

القضاء بصورية الفاسخ عن عقد البيع بعد بحث اركان ذلك العقد وشروطه . قضاء ضمني بصحة ذلك العقد .
٨٠١ - اذ كان الحكم المطعون فيه قد قضى بصورية الفاسخ - عن

عقد البيع الاول — الذى تضمنه عقد الصلح — المبرم بين طرفى هذا العقد — بعد ان بحث اركان عقد البيع المذكور وشروطه وتحقق من صحته وتوافر اركانه وتنفاذه بين عاقلبيه ، فانه يكون بذلك قد قضى ضمنا بصحة ذلك العقد ، الذى رتب عليه القضاء بصحة عقد البيع الثانى (الصادر من المشتري الاولى الى المشتري الاخير) . (نقض ١٩٧١/٣/١٨ طعن ٣٥٣ س ٣٦ ق) .

اعتبار قرار مجلس الوزراء الصادر فى ١٩٣٥/١١/٢٧ المتضمن تعهد الحكومة بأن ترد الى كل مالك ملكه بمجرد طلبه فى خلال خمس سنوات انه تقايل من البيع لا انشاء لبيع جديد .

٨٠٢ — قرار مجلس الوزراء الصادر فى ٢٧ من نوفمبر سنة ١٩٣٥ قد تضمن ايجابا من الحكومة اوجبت به على نفسها أن ترد لكل مالك ملكه الذى نزع منه بمجرد طلبه فى مدى خمس سنوات مقابل ثبته الذى رسا به الزاد عليها وهذا الايجاب متى قبله المدين المنزوعة ملكيته — وهو قانونا فى حكم البائع — لا يكون انشاء لبيع مستحدث وانما هو اتفاق على التقايل فى البيع القديم واسترداد فى المبيع والثمن . (نقض ١٩٥١/٢/٨ طعن ٢٠٧ س ١٨ ق) .

استخلاص الرضا بالتبسيط مسألة يقرها قاضى الموضوع

٨٠٣ — ان استخلاص الرضا وشروطه هو من امور الواقع الذى يستقل به قاضى الموضوع . فاذا كان كل ما شرطه المشتري فى انذاره البائع لقبول التفاسخ هو عرض الثمن المدفوع مع جبيع المصاريف والملحقات عرضا حقيقيا على يد محضر فى ظرف اسبوع ، وكنت هذه العبارة لا تدل بذاتها على أن الايداع ايضا فى بحر الاسبوع كان شرطا للتفاسخ ، وكان الثابت بالحكم ان المشتري تمسك بأن العرض لا يتحقق به تمسك البيع مستندا فى ذلك الى أن المبلغ المعروض لم يكن شاملا للرسوم التى دفعت توطئة للتسجيل دون أية اشارة الى شرط الايداع فى الاسبوع ، فانه لا يجوز للمشتري أن يأخذ على الحكم انه قد اخطأ اذ قال بصحة العرض

في حين أن ايداع المبلغ المعروض لم يتم في الاسبوع . (نقض ١٩٤٨/٤/١٥ طعن ٣٦ من ١٧ ق) .

جواز حصول التمسح باليجاب وقبول ضمني على ان تبين المحكمة الوقائع التي استخلصت منها تلاقى الارادتين .

٨٠٤ — التماسخ كما يكون بايجاب وقبول صريحين يكون بايجاب وقبول ضمنيين ، وبحسب محكمة الموضوع اذا هي قالت بالتسوخ الضمني أن تورد من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفا عن ارادتي طرفي التعاقد وأن تبين كيف تلاققت هاتان الارادتان على حل العقد . (نقض ١٩٤٧/١٠/١٦ طعن ١٢٥ من ١٦ ق) .

جواز الاتفاق على ان يكون التماسخ اثر معدم لكل ما يترتب على العقد من حقوق والتزامات والمحكمة استخلصت هذه القية من الظروف والملايسات — صوره — اطلب المشتري اثبات التزامه وانكار البائع حصول البيع وتنازل المشتري عن دعواه ازالة هذا الإنكار .

٨٠٥ — للمتعاقدان ان يتفقا على ان يكون للتسوخ اثر معدم لكل ما يترتب على تعاقدتهما من حقوق والتزامات والمحكمة ان تستخلص هذه النية المشتركة من ظروف الدعوى وملايساتها ، واذا نمتى كانت المحكمة بعد ان استعرضت ظروف التسوخ قالت ان من شأنه ان يجعل البيع كأن لم يكن مؤسسة قضاءها في ذلك على ان المطعون عليه الاول انما اضطر الى التنازل عن دعواه بصحة التعاقد بل وعن حقه في البيع ازالة اصرار اطاعن على انكاره في البداية فلما لاحظ للطاعن مصلحة في التمسك بهذا العقد الذي سبق ان اهدره بتنازله رفع الدعوى بصحته بعد أن عدل عنه المطعون عليه الاول نهائيا واستخلصت من هذه الظروف ان العقد يبرأ منه سبب أن تم أصبح بارادة المتعاقدين منفسخا وكأنه لم يكن ، فانهم لا تكون في تقريرها هذا قد اخطأت في القانون . (نقض ١٩٥٢/٣/٢٦ طعن ٢١٠ من ٢٠ ق) .

تبسك المشتري بصورة التناسخ بين البائع وباعه ويوجب على المحكمة التحدث عن هذه الصورة بما يكشف عن الحقيقة .

٨٠٦ — اذا كان البائع للبائع قد قرر أنه بعد أن باع له القدر المذكور عاد فردد اليه الثمن ، وحصل منه على اقرار بلفاء البيع ، فان هذا التناسخ وان كان يمكن أن يعتبر عائقا دون تنفيذ العقد الصادر منه. الا انه اذا كان المشتري الاخر قد تبسك لدى المحكمة بصورة هذا التناسخ لاصطناعه بعد رفع دعواه للاضرار به ، فانه يكون واجبا على المحكمة أن تتحدث عن هذه الصورة بما يكشف عن حقيقة الامر والا كان حكمها قاصر الاسباب ، ولا يعد رداً على النفع بصورة تعاقد ما قول المحكمة ان أحد طرفيه قد اقر بصحته . (نقض ١٩٤٤/٤/٦ طمن ١٠٢ س ١٣ ق) .

تقادم دعوى النسخ

دعوى النسخ . تقادمها بخمسة عشر سنة . عدم خضوعها لتقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ١٨٧ مدني . للمشتري طلب رد الثمن طالما ان دعوى النسخ لم تسقط بالتقادم .

٨٠٧ — دعوى النسخ لا تخضع للتقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ١٨٧ من القانون المدني ، ولا تقادم الا بخمس عشرة سنة وطالما يكون للدائن — المشتري — ان يرفع هذه الدعوى ، فانه يكون له ان يطالب بالاثار المترتبة على النسخ ومنها رد الثمن ، اذ لا يكون هذا مستحق الاداء ويمكننا المطالبة به الا بعد تقرير النسخ . (نقض ١٩٧٧/١/١١ طمسن ٢٥٦ س ٤٢ ق) .

حق المشتري في استرداد الثمن من البائع في حالة نسخ البيع .
اسبابه استرداد ما دفع بغير حق . المادة ١٨٢ مدني . وفي حالة انقضاء العقد من تلقاء نفسه اسباب رد الثمن انه اثر من آثار النسخ او الانسحاب .
المادة ١٦٠ مدني . عدم خضوع دعوى النسخ لتقادم الثلاثي . تقادمها بخمس عشرة سنة . للدائن طلب رد الثمن كاملاً كان له أن يرفع دعوى النسخ .

٨٠٨ — لئن كان حق المشتري في استرداد الثمن من البائع في حالة نسخ البيع يقوم على اساس استرداد ما دفع بغير حق — الامر الذي

أكدته المادة ١٨٢ من القانون المدني بنصها على أنه يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً للالتزام زال سببه بعد أن تحقق وهو ما ينطبق على حالة انقضاء العقد من تلقاء نفسه — طبقاً للمادة ١٥٩ مدني — لاستحالة تنفيذ البائع التزامه بنقل الملكية بسبب الاستيلاء لديه على الاطيان الجبيلة تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعي ومنازعة البائع في حصول هذا الانقضاء قبل رفع الدعوى وإثناء نظرها لا يقضى برد الثمن الاكثر من الاثر المترتبة على فسخ العقد أو انفساخه طبقاً للمادة ١٦٠ من القانون المدني . واذ كانت دعوى الفسخ لا تخضع للتقادم الثلاثي المنصوص عليه في المادة ١٨٧ من القانون المدني ولا تتقادم الا بخمس عشرة سنة فانه طالما يكون للدائن أن يرفع هذه الدعوى فانه يكون له أن يطالب بالاثار المترتبة على الفسخ ومنها رد الثمن اذ لا يكون هذا الثمن مستحق الاداء وممكنا المطالبة به الا بعد تقرير الفسخ . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٧ س ٢٤ ق) .

طلب انفساخ عقدي بيع مختلفين بتحقيق الشرط الفاسخ (إصريح بعدم الوفاء بباقي الثمن . وجوب التحقق من المبالغ المسددة في كل عقد على حدة .

٨٠٩ — لا يجوز اعتبار العقد منسوخاً اعمالاً للشرط الفاسخ الصريح الوارد به الا اذا ثبت للقاضي حصول المخالفة التي يترتب عليها الانقضاء ، ولما كانت الدعوى قد رفعت للحكم بانفساخ عقدين مختلفين استناداً الى تحقق الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في كل منهما ، فانه لا يصح الحكم بانفساخ العقدين الا اذا تحقق الشرط بالنسبة لكل منهما ، ولا يكفي تحققه في أحد العقدين للحكم بانفساخ العقد الآخر ، وانما يقتصر الانقضاء في هذه الحالة على العقد الذي تحقق فيه الشرط ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بتحقيق الشرط الفاسخ الصريح المنصوص عليه في كل من عقدي البيع الصادرين من المطعون عليهم للطاعن على أن المبالغ المسددة من الطاعن (المشتري) ومقدارها ٨٠٥٠ ج (بخلاف مقدم الثمن) لا تقي بقيمة الاقساط الباقية في ذمته بمقتضى العقدين ومجموعهما ١٤٣٧٠ ج ، دون بحث للمبالغ المسددة من الثمن المتفق عليه في كل عقد على حدة والتعرف على ما اذا كانت هذه المبالغ تكفي للوفاء بهذا البقي ، فان الحكم

انظمون فيه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون . (نقض ١٧/٥/١٩٧٩ طممن ٧٦ من ٤٤ ق) .

استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبي . اثره . انفساخ العقد من تلقاء نفسه . تحمل الدين بالالتزام نعمة الاستحالة .

٨١٠ — من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عقد البيع ينفسخ حتماً ومن تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدني بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب أجنبي ، ويترتب على الانفساخ ما يترتب على النسخ من عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد ، ويحمل نعمة الاستحالة في هذه الحالة المدين بالالتزام الذي استحال تنفيذه عبثاً مبدياً تحمل النعمة في العقد الملزم للجانبين . (نقض ١١/١/١٩٧٧ طممن ٢٥٦ من ٤٣ ق) .

الحكم بفسخ البيع . اثره . للبشترى استرداد ما دفعه من الثمن تطبيقاً للمادة ١٨٢ مدني . انفساخ العقد من تلقاء نفسه . استرداد المشتري ما دفعه من ثمن في هذه الحالة . اعتباره من آثار انفساخ العقد طبقاً للمادة ١٦٠ مدني .

٨١١ — أن حق المشتري في استرداد الثمن من البائع في حالة فسخ البيع يقوم على أساس استرداد ما دفع بغير حق ، وقد أكدت المادة ١٨٢ من القانون المدني هذا المعنى بنصها على أنه يصبح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً للالتزام زال سببه بعد أن تحقق وهو ما ينطبق على حالة ما إذا نفذ أحد المتعاقدين التزامه في عقد فسخ بعد ذلك ، إلا أنه في حالة انفساخ العقد من تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدني لاستحالة تنفيذ البائع للالتزام بنقل الملكية — بسبب تليم وحدة سيارات البائع تنفيذاً للقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٦٣ فإن الثمن لا يقضى به في هذه الحالة إلا كثر من الآثار المترتبة على فسخ العقد أو انفساخه طبقاً للمادة ١٦٠ من القانون المدني التي تقضي بأنه إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد . (نقض ١١/١/١٩٧٧ طممن ٢٥٦ من ٤٣ ق) .

**استيلاء جهة الإصلاح الزراعى على القدر الزائد عن الحد المسموح
بتملكه قانونا من الاراضى الزراعية . حقها فى الاستيلاء مستند من البائع
الحد من ملكيته .**

٨١٢ — من المقرر — فى قضاء هذه المحكمة — ان جهة الإصلاح
الزراعى انما تستند حقها فى الاستيلاء على ما يزيد عن القدر المسموح
بتملكه قانونا من البائع نفسه اذا كان البيع غير ثابت التاريخ قبل صدور
قانون الإصلاح الزراعى وذلك على أساس ان البائع هو الذى زادت ملكيته
وقت العمل بقانون الإصلاح الزراعى عن هذا القدر وان الاستيلاء الذى
قامت به جهة الإصلاح الزراعى انما يستهدف البائع للحد من ملكيته
الزائدة عن القدر المسموح بتملكه قانونا . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن
١١٩ س ٤٣ ق) .

**استيلاء جهة الإصلاح الزراعى على المبنى الميعة باعتبارها داخلة فى
القدر الزائد فى ملكية البائع . اثره . انفساخ عقد البيع من تلقاء نفسه
لاستحالة تنفيذ الالتزام بنقل الملكية .**

٨١٣ — عقد البيع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ينفسخ
حقا من تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة
تنفيذ التزام احد المتعاقدين لسبب اجنبى ، ويترتب على الانفساخ — ما
يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين الى الحالة التى كنّا عليها قبل
المعد ، ويتحمل ثبته الاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى
استحال تنفيذه عملا ببدا تحمل الثبته فى العقد المزمع للجائين ولما كان
الحكم قد اثبت ان التزام مورث الطاعنين بنقل ملكية العقار المبيع للمطعون
عليه قد صار مستحيلا بسبب استيلاء جهة الإصلاح الزراعى عليه تنفيذا
لحكم القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ — بتحديد الحد الاقصى للملكية
الزراعية بما لا يزيد عن مائة فدان — فانه يكون بذلك قد اثبت ان استحالة
تنفيذ هذا الالتزام ترجع لسبب اجنبى . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ١١٩
س ٤٣ ق) .

**استحالة تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية لسبب اجنبى . لا يغيثه من
رد الثمن للبشترى .**

٨١٤ — استحقاق تنفيذ الالتزام — بنقل الملكية — لسبب إجنبي ،
لا يعنى البائع موروث الطاعنين من رد الثمن الذى قبضه من المشتري
— المطعون عليه — ، بل ان هذا الثمن واجب رده فى جميع الاحوال التى
ينسخ فيها البيع بحكم القانون ، وذلك بالتطبيق لحكم المادة ١٦٠ من
القانون المدنى ، ويقع الغرم على موروث الطاعنين نتيجة تحمله التبعة و
انتفاء التزامه الذى استحال عليه تنفيذه — باستيلاء جهة الاصلاح
انزاعى على العين المبيعة — ولا يجرى فى ذلك دفاع الطاعنين بل المطعون
عليه اعمل فى تسجيل المقد او اثبت تاريخه . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن
١١٩ س ٤٣ ق) .

**استيلاء جهة الاصلاح الزراعى على الاطيان المبيعة بعد البيع . لا يعد
هلاكا للبائع . تطبيق احكام ضمان الاستحقاق لا محل له فى دعوى رجوع
المشتري على البائع متى استند الى انفساخ العقد .**

٨١٥ — الهلاك المنصوص عليه فى المادة ٤٣٧ من القانون المدنى ،
هو زوال الشيء المبيع بقواته الطبيعية ولا يعد استيلاء جهة الاصلاح
الزراعى على الاطيان المبيعة بعد البيع هلاكا لها تجرى عليه احكام الهلاك
فى البيع ، وتطبيق احكام ضمان الاستحقاق لا يكون الا حيث يرجع المشتري
على البائم بهذا الضمان على اساس قيام عقد البيع لما اذا اختار المشتري
سبيل المطالبة بفسخ العقد فانه لا مجال لتطبيق هذه الاحكام ولما كان الحكم
المطعون فيه قد خلص الى ان المطعون عليه رفع دعواه بطلب نسخ عقد
البيع بسبب استيلاء جهة الاصلاح الزراعى على الاطيان المبيعة ، وقضى
عليه الاساس السالف ذكره بالزام الطاعنين برد الثمن الذى قبضه موروثهم
— البائم — من المطعون عليه ، فانه يكون قد اصاب صحيح القانون .
(نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ١١٩ س ٤٣ ق) .

**عدم تسجيل عقد بيع العقار — بضرب قرص — قبل تجميعه . اثره .
بقاء الملكية للبائع حتى نقلها للتسجيل الى الدولة . لا اهمية لتبوت تاريخ
التصرف او تسليم المبيع قبل التجميع . استحقاق تنفيذ الالتزام بنقل الملكية .
اثره . انفساخ العقد .**

٨١٦ — اذ يبين من مطالعة الاوراق ان البيع موضوع الدعوى الذى انتهى الحكم المطعون فيه — ان خطأ او صوابا — الى انعقاده صحيحا قبل حصول التاكيم ، قد أنصب على مقومات مضرب الارز من ارض ومبان وآلات ثابتة ، وكان المضرب بمقومته هذه يعتبر عقارا ، واذا كانت ملكية العقار لا تنتقل لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة الى الغير الا بالتسجيل ، وكان عقد بيع هذا المضرب لم يسجل قبل حصول التاكيم ، فان تلك الملكية تكون قد بقيت للبائعة حتى نقلها التاكيم الى الدولة ، وبذلك استحالت على البائعة تنفيذ التزامها بنقل الملكية الى المشتري . متى كان ذلك وكان قانون التاكيم لا يقضن نصا كالذى تضمنته قوانين اصلاح الزراعى بالاعتداد بتصرفات المالك الثابتة التاريخ قبل العمل به ، بل انه خلا من اى تنظيم لهذه التصرفات وبذلك بقيت على اصلها خاضعة لاحكام القانون المدنى ، من اشتراط التسجيل لانتقال ملكية العقار فيما بين المتعاقدين ولا يفنى تسليم المبيع عنه شيئا في نقل الملكية ، واذا كان عقد البيع يفسخ حتما ومن تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدنى بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين لسبب اجنبى ، ويترتب على الانفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانت عليها قبل العقد ، ويحمل تبعمة الاستحالة المدين بالالتزام الذى استحالت تنفيذه عملا ببدا تحمل التبعمة فى العقد الملزم للجانبين وذلك بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى . واذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى الى الزام الطاعنة — المشتري — بان تدفع ثمن المضرب الى الماطمون عليها الاولى . — البائعة — تسيما على القول باعقاد البيع صحيحا بين الطرفين وتنفيذه بتسليم المضرب الى الطاعنة تمهيدا لتحرير العقد النهائى الناقل للملكية ، بانه لا اثر للتاكيم على حق البائعة فى اقتضاء ثمن الصفقة ، لحصوله فى تاريخ لاحق لاتخاذ ذلك العقد ، فانه يكون ممينا بمخالفة القانون . (نقض ١٩٧٤/٦/١ طمن ٤٢٤ مس ٢٨ ق) .

انفساخ عقد البيع بسبب استحالة نقل ملكية الاطيان الجيمة لاستيلاء اصلاح الزراعى عليها . اثره . وضع المشتري يده على تلك الاطيان بعد الاستيلاء . القضاء على البائع بتعويض عن اجرة الاطيان المستحقة لاصلاح الزراعى فى المدة التالية لانفساخ العقد . خطأ .

٨١٧ - يترتب على الانقضاء ما يترتب على الفسخ من مصادرة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد ، نريد المشتري المبيع وثماره إذا كان قد تسلمه ، ويرد البائع الثمن وغوائده . وإذا كان الثابت أن المظنون عليهما قد اتفقا دعواهما طالبين الحكم بفسخ عقد البيع الصادر لهما من المرحوم . . . الذي يحظره الطاعن لاستيلاء الإصلاح الزراعي على الاطيان موضوع العقد في يونيو سنة ١٩٥٨ اعتبارا من أول نوفمبر سنة ١٩٥٥ ويتمويضهما عن الأجرة التي دفعاها إلى الهيئة المعنية للإصلاح الزراعي عن المدة من سنة ١٩٥٥ حتى سنة ١٩٥٨ ، وكان يترتب على هذا الاستيلاء انقضاء العقد حتما ومن تلقاء نفسه طبقا للمادة ١٥٩ من القانون المدني بسبب استحالة نقل الملكية اليهما ، فله يكون عليهما وقد انفسخ العقد أن يردا الثمن إلى البائع عن المدة السابقة على استيلاء الإصلاح الزراعي على الأرض مقابل رد البائع ما عجل من الثمن وغوائده حتى تاريخ الاستيلاء لما بعد هذا الاستيلاء فإن وضع يد المظنون عليهما على الاطيان لا يكون مستندا إلى أية رابطة تربطهما بالطاعن بعد أن انفسخ عقده ، وأكثت الملكية للإصلاح الزراعي بحكم القانون الأمر الذي يترتب عليه قيلم علاقة جديدة بين المظنون عليهما والإصلاح الزراعي من تاريخ الاستيلاء ، ولا شأن للطاعن بالاطيان مادام أنه لا خلاف في أن المظنون عليهما الأولين هما اللذان كانوا ضمانا لليد عليهما في المدة من أول نوفمبر سنة ١٩٥٥ حتى آخر أكتوبر سنة ١٩٥٨ ، ومن ثم يكون الحكم المظنون فيه إذ قضى للمظنون عليهما ضد الطاعن بمبلغ . . . تعويضا عن أجرة الاطيان المستحقة للإصلاح الزراعي في المدة المذكورة الغالبة لانقضاء العقد قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه . (نقض ١١/٢١/١٩٧٤ طعن ٥٦٨ س ٢٩ ق) .

انقضاء عقد البيع من تلقاء نفسه بسبب استحالة تنفيذ الالتزام أحد المتعاقدين لسبب اجنبي . عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد . تيمة الاستحالة على المدين بالالتزام عملا بوجوب تحمل التبعة في العقد المأتم الاجنبيين . استيلاء الإصلاح الزراعي على العين المبيعة لدى البائع . سبب اجنبي لا يعنى البائع من رد الثمن .

١٨١٨ - عقد البيع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يفسخ

حتى من طغاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩ من القانون المدني بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاملين بسبب اجنبى ، ويترتب على الانقضاء ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاملين الى الحالة التى كانت عليها قبل العقد ؛ ويعمل تبعاً للاستحالة فى هذه الحالة المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه ، عملاً ببداً تحمل التبعة فى العقد الملزم للجائين . فاذا اثبت الحكم المطعون فيه أن التزام مورث الطاعنين بنقل ملكية العقار المبيع للمطعون عليه قد صار مستحيلًا بسبب استيلاء الاصلاح الزراعى عليه تنفيذاً لحكم الاقتاتون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بتعديل بعض أحكام قانون الاصلاح الزراعى ، فانه يكون بذلك قد اثبت ان استحالة تنفيذ هذا الالتزام ترجع الى سبب اجنبى . واذا كان وقوع الاستحالة لهذا السبب الاجنبى لا يعنى ابتاع مورث الطاعنين من رد الثمن الذى قبضه من المطعون عليه ، بل ان هذا الثمن واجب رده فى جميع الاحوال التى يفسخ فيها العقد او يفسخ بحكم القانون ، وذلك بالتطبيق لحكم المادة ١٦٠ من القانون المدني ، ويقع الغرم على مورث الطاعنين نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء التزامه الذى استحال عليه تنفيذه ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد اصاب صحيح القانون اذ قضى بالزام الطاعنين برد الثمن الذى قبضه مورثهم من المطعون عليه ، ويكون غير منتج دفاع الطاعنين بعدم وقوع خطأ من مورثهم ، وبإيهال المطعون عليه فى تسجيل العقد أو اثبات تاريخه . (نقض ١٩٧١/٢/١٦ طمسن ٣٠٥ من ٣٦ ق) .

الهلاك فى حكم المادة ٢٧ مدنى — هو زوال نلشء المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية . استيلاء الاصلاح ليزراعى على الاطيان المبيعة لا يعد هلاكاً .

٨١٩ — من المقرر فى قضاء هذه المحكمة — ان الهلاك المتصور عليه فى المادة ٢٧ من القانون المدني هو زوال الشئ المبيع من الوجود بمقوماته الطبيعية ، ولا يعد استيلاء الاصلاح الزراعى على الاطيان المبيعة بعد البيع هلاكاً لها ، تجرى عليه أحكام الهلاك فى البيع . (نقض ١٩٧١/٢/١٦ طمسن ٣٠٥ من ٣٦ ق) .

انقضاء عقد البيع من طغاء نفسه بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاملين بسبب اجنبى — تحمل المدين بالالتزام الذى استحال تنفيذه تبعاً لهذه الاستحالة . المادة ١٥٩ مدنى .

٨٢٠ - يفسخ عقد البيع حتماً ومن تلقاء نفسه طبقاً لنص المادة

١٥٩ من القانون المدني بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين بسبب
اجنبى ، ويترتب على انفساخه ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين
الى الحالة التى كنّا عليها قبل العقد فيلزم البائع برد الثمن اذ المدين
بالالتزام الذى استحال تنفيذه هو الذى يتحمل تبعه هذه الاستحالة عملاً
بمبدأ نحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين . واذا كان الثابت ان التزام
البائع ينقل ملكية القدر المبيع الى المشتري قد أصبح مستحيلاً بسبب
الاستيلاء عليه لدى البائع تنفيذاً لقانون اصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة
١٩٥٢ ، فان مقتضى هذه الاستحالة ان يفسخ العقد وان يلزم البائع
وورثته من بعده برد الثمن بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدني اذ الغرم
يقع على البائع نتيجة تحمله تبعه انقضاء التزامه . (نقض ١٣/٢/١٩٦٩
ملصن ١٨٥ س ٢٥ ق ١) .

انفساخ عقد البيع من تلقاء نفسه بسبب استحالة تنفيذ التزام
المتعاقدين لمحبيب اجنبى . اثر الانفساخ كنقض الفسخ . عودة المتعاقدين الى
الحالة التى كنّا عليها قبل العقد . تبعه الاستحالة على المدين بالتزام
عملاً بمبدأ نحمل التبعة فى العقد الملزم للجانبين . ثبوت استحالة تنفيذ
التزام البائع بنقل ملكية العين المبيعة بسبب الاستيلاء عليها لديه تنفيذاً
لقانون اصلاح الزراعى . سبب اجنبى لا يعفى البائع من رد الثمن الذى
قبضه ويقع الغرم على البائع نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء التزامه .

٨٢١ - عقد البيع يفسخ حتماً ومن تلقاء نفسه طبقاً للمادة ١٥٩
من القانون المدني بسبب استحالة تنفيذ التزام أحد المتعاقدين بسبب
اجنبى . ويترتب على الانفساخ ما يترتب على الفسخ من عودة المتعاقدين
الى الحالة التى كنّا عليها قبل العقد ويتحمل تبعه الاستحالة فى هذه
الحالة المدين بالتزام الذى استحال تنفيذه عملاً بمبدأ نحمل التبعة فى
العقد الملزم للجانبين . فاذا ثبت الحكم المطعون فيه ان التزام البائع
(الطافن) ينقل ملكية العين المبيعة قد صار مستحيلاً بسبب الاستيلاء عليها
لديه تنفيذاً لقانون اصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فلا يكون قد
اثبت ان استحالة تنفيذ هذا الالتزام ترجع الى سبب اجنبى واذا كان

حصول الاستحالة لهذا السبب لا يعنى البائع من رد الثمن الذى قبضه ان هذا الثمن واجب رده فى جميع الاحوال التى يفسخ فيها العقد او يفسخ بحكم القانون وذلك بالتطبيق للمادة ١٦٠ من القانون المدنى ويقع الغرم على البائع نتيجة تحمله التبعة فى انقضاء التزامه الذى استعمل عليه تنفيذه فانه يكون غير منتج دفاع الطاعن بعدم وقوع خطأ منه وبإهمال المطعون ضدهم (المشتريين) فى تسجيل العقد أو اثبات تاريخه قبل ٢٢ يولية سنة ١٩٥٢ . (نقض ١٩٦٨/٢/٢٢ طعن ٢١٧ س ٢٤ ق) .

اعتبار الحكم عقد البيع بنفسها بقوة الطعون لاستحالة تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية الى المشتري وترتيبه على ذلك عدم احقية البائع فى مطالبة المشتري بدفع الثمن . تقرير المحكمة بعدم ذلك يصدد طلب ريع الاطيان المبيعة والتعويض المتفق عليه فى العقد ان العقد قائم ورتبت على ذلك حق البائع فى حبس الثمن واعتبار طلب ذريع مبالغيا لاوانه . تناقض تتلأحى به اسباب الحكم يعجز محكمة النقض عن مباشرة سلطتها فى التحقق من مدى صحة تطبيق القانون .

٨٢٢ - اذا كان ما قرره الحكم المطعون فيه يهدد ان محكمة الاستئناف بعد ان اعتبرت العقد المبرم بين الطاعن والمطعون ضده بمتسخا بقوة القانون لاستحالة تنفيذ التزام البائع (الطاعن) بنقل الملكية الى المشتري ورتب على ذلك عدم احقية البائع فى مطالبة المشتري بدفع الثمن ثم عللت المحكمة عند بحثها طلب ريع الاطيان المبيعة وطلب التعويض المتفق عليه فى العقد واعتبرت هذا العقد قائما ورتبت على ذلك حق البائع فى حبس الثمن واعتبار طلب الريع سليقا لاوانه لان مجال بحثه انما يكون عند نسخ العقد فان هذا من الحكم تناقض تتلأحى به اسبيله اذ لا يعرف منها ما اذا كانت المحكمة قد اعتبرت العقد منفسخا او انه قائم ومنتج لاثاره واذا كانت نتيجة الفصل فى الطلبات التى قضى فيها الحكم المطعون فيه تختلف فى حالة انفساخ العقد عنها فى حالة قبيله فان الحكم يكون بما يتبع فيه من تناقض على هذا النحو يعجز محكمة النقض عن مباشرة سلطتها فى التحقق من مدى صحة تطبيق القانون ويتمين لذلك نقضه . (نقض ١٩٦٨/٥/٢٠ طعن ٤٧٧ س ٢٤ ق) .

هناك البناء المقام على الأرض المبيعة لا ينصف به البائع ويكون
المشتري الخيار بين طلب المبيع أو إبقاء المبيع .

٨٢٢ - إذا كان المزارع المبيع أرضا عليها بناء ، ثم هلك البناء لا ي
سبب لمن الباع لا ينفسخ ، ولكن يكون للمشتري الخيار بين طلب المبيع
وبين استبقاء المبيع . ولا فرق في ذلك بين حالتي البيع الناقض للملكية
والبيع الذي لا يترتب عليه ، بمقتضى قانون التسجيل الجديد ، إلا التزامات
شخصية . (نقض ١٩٢٢/١٢/٨ طعن ٥٦ من ٢ ق) .

انفساخ المبيع حتما باستحالة تنفيذه بهواء كالتحالة بتقصير
البائع أم بتقصير المشتري .

مباحلة البائع في التوقيع على العقد النهائي بعد انفساخه عليه رسميا
وقيل للمشتري برفع دعوى صحة وتيق المبيع وصدر الحكم النهائي فيها
بعد نزع الدائن المتهن ملكية المبيع يجعل البائع مسؤولا عن انفساخ
بتقصيره .

٨٢٤ - ينفسخ حتما عقد البيع باستحالة تنفيذه يستوى في ذلك ان
تكون الاستحالة بتقصير المشتري أو بتقصير البائع ولا يبقى بعد الا الرجوع
بالتضمينات من أحد الماعدين على الآخر . فإذا كان المشتري قد ائذر البائع
له وكلفه الحضور أمام الموثق للتوقيع على عقد البيع فلم يحضر ، ثم رفع
عليه دعوى لاثبات التعاقد بينها ليقوم الحكم فيها بمقلم عقد رسمي قابل
للتسجيل ، وبسبب مطال المدعى عليه وتسويفه لم يحكم نهائيا للمدعى
إلا بعه نزع ملكية المبيع جبرا ورسومه زاده بالفصل على الدائن المتهن .
فإن هذا يكفي لإثبات ان استحالة تنفيذ عقد البيع وعدم امكن الوفاء جاتا
بعد تكليف المشتري للبائع رسميا بالوفاء بالتزامه مما ينفسخ به البيع حتما
من تاريخ نزع الملكية ، ويجعل البائع مسؤولا عن النتائج التي تترتب على
هذا المنسخ من رد الثمن مع التضمينات . فإذا حكمت المحكمة في هذه الحالة
برفض طلب المدعى التضمينات واسترداد ثمن المبيع استنادا الى قسالم
الحكم السابق بصحة التعاقد . مستوفى هذا الحكم لخروج المبيع جبرا من
ملك البائع كان حكمها خاطئا بتمينه نقضه . (نقض ١٩٢٨/١٢/١٥ طعن
٤٠ من ٢ ق) .

الفصل السابع : بطلان البيع وبطلانه

اولا : بطلان البيع

بطلان التصرف في الاراضي (الخاضعة لاحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ قبل صدور قرار القاسم . لا يحول دون ابرام عقد جديد متى توافرت له شروط صحته . استخلاص الحكم من قبول البائع بعض اقساط ثمن البيع — بعد صدور قرار التقسيم — قيام عقد جديد وذلك شروط العقد السابق كلف لحمل ثمنه يصحته ونفاذه .

الجزء المترتب على مخالفة حظر التصرف في الاراضي الخاضعة لاحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ قبل صدور قرار بالتقسيم من الجهة المختصة هو — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — بطلان التصرف بطلانا مطلقا، لما كان ذلك وكان بطلان العقد المبرم بين الخصوم لا يحول بينهم وبين ابرام عقد جديد تتوافر له الشروط اللازمة لصحة العقد ، وكان البين من بدونات الحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه على ان قبول الطاعة لبعض اقساط ثمن الشقة المباعة من الماعون عليه بعد صدور قرار التقسيم يفيد ان الطرفين قد ابرما عقدا جديدا عن ذات الشقة بتمس شروط العقد المورخ ١٩٧٤/١٠/٢٨ وعول الحكم في ذلك على عدة سندات مقبلة من الماعون عليه تنيد استلام الطاعة ثمنه المبالغ الواردة بها من اول مايو سنة ١٩٧٥ حتى اغسطس ١٩٧٦ سدادا لثمن الشقة المذكورة ، مما مفاده ان محكمة الموضوع في حدود سلطتها في فهم الواقع في الدعوى وتقدير الدلائل فيها قد خضعت الى ان ارادة الطرفين انصرفت الى ابرام عقد جديد بذات شروط الاعتقاد السابق تلتزم فيه الطاعة بنفس الالتزامات التي كلفت تقع على ثمنها وهو في حقيقة الامر ما قضى بصحته ونفاذه ، وهي دعابة تكفي لحمل قضاء الحكم المطعون فيه . (نقض ١٩٨٤/٢/٢٢ طعن ١٢٠٧ من ٥٠ ق ، ١٩٨٤/١/٢٥ طعن ١٦٤٨ من ٤٩ ق ، ١٩٨٢/٢/٤ طعن ١٣٢٤ من ٤٨ ق ، ١٩٨٢/١٢/٨ طعن ٣٨٥ من ٤٩ ق) .

حظر التصرف في الاراضي الخاضعة قبل صدور قرار بالموافقة على التقسيم . جزاء مخالفته . لبطلان المطلق . لكل ذي مصلحة بما فيها

**البائع التمسك به والمحاكمة: ان نقضى به من تلقاء نفسه ولو لأول مرة ادمح
محكمة الاستئناف المتعلقة بالنظام العام .**

من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو حظر التصرف
في الاراضي المقسمة قبل صدور القرار بالموافقة على التقسيم اعمالا لنص
المختين ٩ ، ١٠ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الاراضي المعدة للبناء .
ويقرب على مخالفة هذا الحظر بطلان التصرف بطلانا مطلقا ويكون لكل
ذو مصلحة بما فيهم البائع للارض غير المقسمة التمسك به ، والمحكمة
ان نقضى به من تلقاء نفسه ولو مرة لادمح محكمة الاستئناف لتعلقه بالنظام
العام . (نقضى ١٩٨٢/١/٦ طعن ١٠٩٠ س ٤٩ ق) .

**تصدق المحكمة على عقد المصلح . ماهيته . لا يعد قضاء له حجية
لشئ المحكوم فيه . البيع الذي سبق ان تحرر بشئته عقد مصلح وصدقت
عليه المحكمة . القضاء ببطلانه لصوريته . لا خطأ .**

٨٢٥ — القاضي وهو يصدق على المصلح — وعلى ما جرى به قضاء
هذه المحكمة — لا يكون قائما بوظيفة الفصل في خصومة لأن مهمته انسا
تكون مقصورة على اثبات ما حصل له من اتفاق ومن ثم فان هذا الاتفاق
لا يعدو ان يكون عقدا ليس له حجية الشئ المحكوم فيه وان كان يعطى
شكل الاحكام عند اثباته ، لما كان ذلك فانه لا تترتب على الحكم المطعون
فيه ان هو قضى ببطلان عقد البيع المؤرخ ... الذي حرر بشئته عقد
مصلح صدقت عليه المحكمة لما تبين انه صوري مطلقا وان تلك
الصورية تجعل العقد والعدم سواء مما يترتب على الحكم ببطلانه الفاء
كلية الآثار القانونية المترتبة على رفع الدعوى بصحته وتفاذه ومنها تسجيل
صحفتها . (نقضى ١٩٨١/١٢/١٠ طعن ٨٩٩ س ٤٣ ق) .

**ابطال العقد . اثره . زوال اثره من وقت انعقاده . التبرؤض عن
بطلان العقد . ابعاده المسؤولية التقصيرية .**

٨٢٦ — جرى قضاء هذه المحكمة على انه اذا ابطال العقد او كان باطلا
اعتبر كل لم يكن وزالت الآثار المترتبة عليه من وقت انعقاده ، وبزوان
الرابطة العقدية بين طرفيه امتنع اخضاعها لاحكام المسؤولية العقدية

وتعين ميلاً بالمادة ١٤٢ من القانون المدني — اعلتها الى الحالة التي كانت عليها قبل العقد لأن احتفاظ أى منهما بما حصل عليه بموجب العقد البطلان يصيح دون وجه حق ، فان استحالت هذه الاعادة جاز الحكم بتمويض معادل أساسه المسؤولية التقصيرية . (نقض ١٩٨١/١٢/٢ طعن ١٤٢ من ٤٢ ق) .

تجزئة الأرض الى عدة قطع يتصل جسيمها بطريق قائم بالفعل لا تعد تضييعها . م ١ ق ٥٢ لهنة ١٩٤٠ .

٨٢٧ — النص في المادة الأولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ على أن في تطبيق أحكام هذا القانون تطلق كلمة تقسيم على كل تجزئة لقطعة أرض الى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمباعدة أو للتأجير أو للتحكم . لا تلبه بيان عليها متى كانت إحدى هذه القطع غير مقصلة بطريق قائم « يدل على أن تجزئة الأرض الى عدة قطع يتصل جسيمها بطريق قائم بالفعل لا يصح تقسيمها في حكم هذا القانون . لما كان ذلك وكان الثابت من الصورة الرسمية من قرار التجزئة المقدم من الطاعن ومن الخريطة المرفقة بها أن البناء الذي يقع به الشقة محل العقد موضوع النزاع أقيم على أرض جزئت الى أربع قطع تتصل جسيمها بطريق قائم هو شارع مدينة فان الحكم المطعون فيه إذ خلص الى عدم بطلان عقد البيع يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة قانوناً . (نقض ١٩٨١/١٢/١٧ طعن ١٢٢٢ من ٤٨ ق) .

بيع الصيدلية الى غير صيدلى برخص أو يبيعها لصيدلى موظف أو ملك لصيدليتين . باطل بطلانا مطلقا لمخالفته قاعدة معلقة بالنظام العام .
الشروع في بيع إحدى الصيدليتين بعد البيع . لا اثر له .

٨٢٨ — يشترط لصحة عقد البيع أن يكون التعامل غير محظور لامر يتصل بالنظام العام أو الآداب ، ومؤدى نص المادة ٣٠ من القانون ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ أن عقد بيع الصيدلية — وهو عقد ناقل للملكية بطبيعته — الى غير صيدلى باطل بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، كما أن بيع الصيدلية الى صيدلى موظف أو صيدلى يملك صيدليتين أخريين يعتبر كذلك باطلا بطلانا مطلقا لمخالفته للنظام العام ، وإذا كان عقد البيع محل النزاع

تضمن بيع محل تجارى (صيدلية) بكافة ممتلكاته المالية والمعنوية ، وكان
الكتاب تبك الطاعن صيدليتين آخريين خلاف الصيدلية المتبعة محل
النزاع ، فان الحكم المطعون فيه اذ اعتبر عقد البيع المشار اليه باطلا
بطائلا مطلقا يكون قد صاخب صحيح للقانون ، واذا كان الشروع في بيع
احدى الصيدليتين بعد ابرام عقد البيع البطل بطائلا مطلقا ليس من شأنه
تصحيح هذا العقد ، كان عدم رد الحكم على نفاذ غير منتج في الدعوى
لا يعيبه بالقصور ، فان النعى على الحكم المطعون فيه يكون على غير
اساس . (نقض ١٩٨٠/٤/٢٣ طعن ٢٨٥ س ٤٤ ق) .

طلب المالك للحكم بطلان بيع الغير المالك . التكيف الصحيح للدعوى .
هو طلب الحكم بعدم سرعان العقد في حق المالك .

٨٢٩ - اذ كانت محكمة الموضوع ملزمة بإعطاء الدعوى وصفها الحق
وتكييفها للقانون الصحيح ، وكان الثابت من الحكم الابتدائي والحكم
المطعون فيه ان الطاعن اقام دعواه طلبا الحكم بطلان عقد البيع موضوع
النزاع بالنسبة لحصته البالغ مقدارها ١٢ قيراط على الشيوع في العقار
المبيع استنادا الى نص الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦ من القانون المدني ،
فان التكيف القانوني السليم للدعوى هي انها قيمت بطلب الحكم بعدم
سرعان ذلك العقد في حق الطاعن . (نقض ١٩٧٩/٣/٢٩ طعن ١٠١)
س ٤٣ ق) .

التسجيل لا يصحح عقدا باطلا ، لا يحول ذلك دون الطعن عليه بلنه
ويخفى وصية .

٨٣٠ - اذ كانت محكمة الموضوع قد انتهت في حدود سلطتها التقديرية
الى ان التصرف الصادر من المورث الى بعض الطاعنين لم يكن منجزا
وا انه يخفى وصية للاسباب المسجلة التي اورفتها ومنها الحكم الصادر في
الدعوى رقم ٨١ لسنة ١١ ق المنصورة والذي قضى باعتبار العقد الصادر
من المورث الى فريق من الطاعنين هو في حقيقته وصية فانه لا يكون لتسجيل
العقد حال حياة البائع اى اثر في تصحيح التصرف او نقل الملكية لان
التسجيل لا يصحح عقدا باطلا ولا يصول فون الطعن فيه بلنه يخفى
وصية . (نقض ١٩٧٧/١٢/١٣ طعن ٢٨٢ س ٤٤ ق) .

تصرف المشتري في العقارات الخبيثة له بين الدولة قبل أداء الثمن كاملاً ومعلقته . بطل بطلاناً مطلقاً . في ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ .

٨٢٢ - النص في المادة ٦٠ من القانون ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ ينظم تجر العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها على أنه « لا يجوز أن تؤول إليه ملكية عقار من العقارات التي تسرى عليها أحكام هذا القانون أن يتصرف فيه كله أو بعضه إلا بعد أداء ثمنه كاملاً ومعلقته وكل تصرف يترتب عليه مخالفة حكم الفترة السابقة يقع بطلاً ولا يجوز شمله » والنص في الفترة الثانية من المادة ٤٧ على أنه ومع مراعاة ما تنفي به المادة ٩٧ من القانون المدني يقع بطلاً كل تصرف أو تقرير لحق عيني أو تجر يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ولا يجوز شمله ويجوز لكل ذي شأن طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تنفي به من تلقاء نفسها يدل على أن الشارع رتب جزاء البطلان المطلق للتصرف الذي يتم بالمخالفة لأحكامه وتنفي به المحكمة من تلقاء نفسها ، وإذا قضى الحكم ببطلان عقود البيع الأربعة الصادرة للطاعنين من آخرين كانوا قد اشتروا من مصلحة الأملاك ولم يسددوا كامل الثمن فانه لا يكون قد خالف القانون ، ولا يغير من ذلك التزام المظنون ضدهم بسداد باقي الثمن لمصلحة الأملاك قبل تصرف المشتري فيها للطاعنين وتصرف هؤلاء للمظنون ضدهم طالما لم يحصل هذا السداد بما يترتب عليه بطلان التصرف . (تخفيض ١٩٧٦/١/٢١ طعن ١١٠ س ٤٠ ق) .

تحديد الحد الأقصى للملكية في الأراضي الزراعية . ق ٥٠ لسنة ١٩٦٩ . بطلان التصرف الذي يترتب عليه زيادة الملكية عن هذا الحد . وجوب تسوية أوضاع الأسرة في نطاق الحد الأقصى للملكية بموجب تصرفات لجنة لتاريخ خلال ستة شهور من تاريخ العمل بالقانون في ١٩٦٩/٧/٢٣ . ٨٢٢ - النص في المواد الأولى والثالثة والرابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد أقصى للملكية الأسرة والفرد في الأراضي الزراعية الصادر في ١٩٦٩/٨/١٦ والمعدل به اعتباراً من ١٩٦٩/٧/٢٣ ، يدل — وعلى ما صرح به المذكرة الإيضاحية للقانون — على أن المشرع في سبيل القضاء على الانقطاع وإعادة توزيع الملكية الزراعية على أساس

عادل سليم أتجه الى توسيع قاعدة الملكية الزراعية وتغريب الفوارق بين الطبقات بأن حدد ملكية الفرد بخمسين فداناً من الاراضي الزراعية وما في حكمها من الاراضي البور والصحراوية وحدد ملكية الاسرة بمائة فدان من هذه الاراضي بشرط الا تزيد ملكية ائى من افرادها على خمسين فداناً ايضاً، ووضع جزاء على مخالفة هذا الحد الاقصى للملكية في الحالتين بالنص على اعتبار كل عقد يترتب عليه زيادة ملكية الفرد او الاسرة على هذا الحد الاقصى باطلا ولا يجوز شنهه والزم كل فرد او اسرة تجاوز ملكيته او ملكيتها الحد الاقصى للملكية في تاريخ الميل بهذا القانون ان يقدم هو او المسؤول عن الاسرة الى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي اقراراً عن ملكيته في ذلك التاريخ على النموذج الخاص المعد لذلك خلال المواعيد ووفقاً للشروط والاضاع التي تحددها اللائحة التنفيذية ويتضمن هذا الاقرار ببيان الاراضي التي يرغب الفرد او الاسرة الاحتفاظ بها في حدود الحد الاقصى المقرر للملكية ، وبيان الاراضي الزائدة التي تكون محلاً للاستيلاء ، وتناولت المادة الرابعة كيفية تسوية اوضاع الاسرة في نطاق الحد الاقصى للملكية التي يرخص لها في الاحتفاظ بها ، وتتم هذه التسوية بموجب تصرفات ثابتة التاريخ خلال ستة شهور من تاريخ العمل بالقانون في ١٩٦٩/٧/٢٣ . (نقض ١٩٧٦/٢/٣ طعن ٣٠٨ س ٤٢ ق) .

الفنش والتقليس في المتاعف . شرطه . م ١٢٥ مدنى . اعلان البائع في الصحف ان العين المعروضة للبيع تغل ربما معنا يزيد عن الحقيقة . لا يفيد بذاته توفر نية التفصيل لدى البائع .

٨٢٣ — يشترط في الفنش والتقليس على ما عرفته المادة ١٢٥ من القانون المدنى أن يكون ما استعمل في خدع المتاعف حيلة ، وأن تكون هذه الحيلة غير مشروعة قانوناً . ولما كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن التقليس قد توافر في جانب الطاعنة — الشركة البائعة — لجرد أنها أعلنت في الصحف أن الحصة المبيعة تغل ربما قدره ٣١ جنيهاً و ٧٥٠ ملياً شهرياً مع علمها أنها لا تغل سوى مبلغ ٢٩ جنيهاً و ٢٧٣ ملياً وأن هذا التقليس وإن لم يدفع على التمتع الا أنه أغرى المطمون عليها وزوجها — المشتريين — على قبول الارتفاع في الثمن عن طريق الزيادة ، واذ كان

هذا الإعلان وحده مع التسليم بأنه غير متفق مع الحقيقة لا يفيد بذاته توافر نية الفضليل لدى الشركة وانها تصدت النشر عن بيلقات غير صحيحة بشأن ريع العقار بقصد الوصول الى غرض غير مشروع ، وبالتالي فانه لا يكفى لاعتباره حيلة في حكم المادة ١٢٥ من القانون المدني ، ولما كانت الطاعة فوق ما تقدم قد تمسكت في مذكرتها المقدمة الى محكمة الاستئناف بان الاعلان عن البيع تم صحيحا لان ريع الحصة البيعة طبقا لمستنداتها تبلغ ٣١ جنيها و ٧٥٠ مليما كما نشر في الصحف ، غير ان الحكم آلتفت عن هذا الدفاع ولم يمن بتحيصه او الرد عليه مع انه دفاع جوهري قد يتخير به وجه الراى في الدعوى . لما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه — اذ قضى بالتناقص ، الثمن والزام البائعة برد الزيادة الى المشتريين — يكون قد اخطا في تطبيق القانون وعاره قصور بيطله . (نقض ١٩٧٥/١٢/٢١ طعن ٦٢٠ من ٤٢ ق) .

انتهاء الحكم المطعون فيه الى بطلان عقد البيع الاساسي من فرضت عليه الحراسة بالامر ١٢٨ لسنة ١٩٦١ وذلك لعدم اخطار الحارس العام عنه في الاجل وبلااوضاع المقررة . القضاء بعدم قبول الدعوى بصحة ونفاد هذا العقد والمقد. الصادر من المشتريين فيه ببيع ذات العقار . لا خطأ .

٨٣٤ — اذ كان هذا الذي استند اليه الحكم في قضائه ببطلان عقد البيع — الصادر من المطعون عليه السابع الذي فرضت عليه الحراسة بمقتضى الامر رقم ١٢٨ لسنة ١٩٦١ ، وذلك لعدم اخطار الحارس العام عنه في الاجل وبلااوضاع المقررة في المادة الثالثة من قرار نائب رئيس الجمهورية ووزير الداخلية رقم ٣ لسنة ١٩٦١ — هو ترديد لما جرى به قضاء هذه المحكمة ، وكان المقصود بدعوى صحة ونفاد عقد البيع هو تنفيذ التزامات البائع التي من شأنها نقل الملكية الى المشتري تنفيذا عينيا والحصول على حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد في نقل الملكية ، فان المشتري لا يجب الى طله الا اذا كان انتقال الملكية وتسجيل الحكم الذي يصدر له في الدعوى منكنا ، اذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه بعد ان انتهى الى بطلان عقد البيع الصادر من المطعون عليه السابع الى مورثي المطعون عليهن من الرابعة للسادسة ، ورتب على ذلك قضاءه بعدم قبول

الدعوى بسعة ونفاذ هذا المقد ، وكذا المقد الصادر من المشتريين فيه
بيع ذات الطار الى الطلوع ، فان الفنى عليه بمخالفة القانون يكون على
غير اساس . (تقضى ١١٧٥/٥/٨ طعن ٧٥ س ٤٠ ق) .

**حظر التصرف في الاراضى المقتضية قبل صدور قرار بالموافقة على
التقسيم .** - **جزاء مخالفته .** - **البطلان المطلق .** - **التصرف فيما بعد صدور**
قرار بالموافقة على التقسيم وقبل ايداع صورة منه ومن قائمة شروط
التقسيم بالشهر العقاري . - **جزاؤه .** - **البطلان النسبي .**

٨٣٥ - مؤدى نص المادتين التسعة والعاشر من القانون ٥٤ لسنة
١٩٤٠ يقسم الاراضى المدة لبناء المحل بالقانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥٢
يدل على انه يترتب على مجرد صدور القرار بالموافقة على التقسيم للحاق
الطرق وغيرها من المرافق العامة التى عدتها المادة التاسعة بملك الدولة
العامة ، وان جواز التصرفات - البيع والتأجير والتحكيم - التى عنها
الشارع مرهون بشروط ثلاثة اولها - صدور القرار بالموافقة على التقسيم
وثانيها - ايداع الشهر العقارى صورة مصدقا عليها منه وثالثها - ايداع
قائمة الشروط ، لما كان ذلك ، وكثت المادة العاشرة لم تنص على الجزاء
الترتب على مخالفة أى شرط من الشروط الثلاثة التى عدتها نانه يتعين
الوقوف على نوع هذا الجزاء بيان مدى تعلق كل شرط منها بالنظام العام ،
وان كل مقتضى حظر التصرف قبل صدور القرار بالموافقة علم ، التقسيم
هو حظر علم - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - اخذا بما اوضحت
المذكرة الإيضاحية ودعت اليه الاعتبارات التى انصحت منها وكلها اعتبارات
تتعلق بالمصالح العام - مقتضاه ترتيب البطلان وان لم يصرح به
لما فيه من مصادرة بالحاق للطرق وغيرها من المرافق العامة بملك الدولة
العامة وهو ما يسر التخطيط العمرانى لما حظر التصرفات التى تتم بعد
صدور القرار بالموافقة علم ، التقسيم - وقد تحقق بصدوره المصالح العام
بالحاق المرافق العامة بملك الدولة العامة - وقبل ايداع الشهر العقارى
صورة مصدقا عليها منه من قائمة الشروط فهو حظر لا يتعلق بالمصالح العام
الذى تحقق وانما هو حظر قصد به حماية المصالح الخاصة للاغيار من له
حق او تعلق حقا على المقار التصرف فيه حتى يكون على بينة قبل الادانة

على إبرام التصرف ومقتضاه أن يكون التصرف قبلًا للإعلان لمصلحة من شرع
الحظر لمصلحته إذا ما تمسك به وليس منهم بفتح المقار . (نقض)
١٩٧٥/١٢/١ طعن ٣٠٥ من (٤ ق) .

أمر القاضي بالتصديق على التصرف الصادر من الملك إلى هبصار
الزراع . عمل ولائي . جواز التصديق بإعلان التصرف بقبول عدم صحة
الاقوال التي صدر التصديق بناء عليها .

٨٣٦ — مؤدى نصوص المواد ٤ ، ٤ مكرر من قانون الإصلاح
الزراعي ، ٩ من التسميات التشريعية التي أصدرتها اللجنة العليا
للاصلاح الزراعي — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن القضي
الجزئي إنما يمول في إصدار قراره بالتصديق على مجرد ما يدلى به
المشتري من أقوال لتفيد توفر الشروط المنصوص عليها في المادة ٤ دون أن
يقوم من جانبته بأي إجراء من شأنه التحقق من صحة هذه الأقوال ، مما
يجعل أمر القاضي بالتصديق عملاً ولائياً يجوز معه لكل ذي مصلحة يؤثر
فيها اعتبار المقدّم صحيحاً أن يتمسك ببطلانه ويثبت عدم صحة الأقوال
التي صدر التصديق بناء عليها . (نقض) ١٩٧٤/١/١٤ طعن ٣١٣ من (٣٨ ق) .

استخلاص الحكم المظنون فيه من أوراق الدعوى ومستنداتها أن
الأرض المبيعة هي أرض قضاء مقسمة ، المتزعة في ذلك جدل موضوعي
لا يصح التحدي به أمام محكمة النقض .

٨٣٧ — لذا كان يبين ما أورده الحكم المظنون فيه والحكم الابتدائي
الذي أحال عليه أنه استخلص من أوراق الدعوى ومستنداتها أن الأرض
المبيعة هي أرض قضاء مقسمة — تخضع لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة
١٩٤٠ — وكان هذا الاستخلاص سائفاً ، فإن الجدل فيه لا يعدو أن يكون
جدلاً موضوعياً لا يصح التحدي به أمام محكمة النقض . (نقض)
١٩٧٢/٥/٢٥ طعن ٣٥٤ من (٣٧ ق) .

مخالفة الحظر من التصرف والبناء إلى الأراضي المخصصة للوارد في المادة
المشترطة من القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ . جزاءه . بطلان متعلق بالنظام العام .
٨٣٨ — الجزاء المترتب على مخالفة الحظر الصريح — من التصرف

والبناء في الارض المقتسبة — الوارد في المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وهو حظر علم كما وصفته المذكرة الايضاحية ، دعت اليه الاعتبارات التي انصحت عنها ، وكلها اعتبارات تتعلق بالصالح العام — بمقتضاه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ترتيب هذا الجزاء وإن لم يصرح به ، واعتبار البطلان في هذه الحالة مطلقا ، يجوز لكل ذي مصلحة ان يتسكك به ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه اذ انتهى الى بطلان عقد البيع قد التزم صحيح القانون . (نقض ١٩٧٢/٥/٢٥ طعن ٢٥٤ س ٣٧ ق) .

قضاء محكمة الاستئناف بعدم نقض التصرف . هو قضاء ضمني بصحة العقد والفناء البطلان الذي قضت به المحكمة الابتدائية .

٨٣٩ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بتعديل الحكم الابتدائي فيها قضى به من بطلان عقد البيع لثبوت صوريته — الى عدم نقض العقد في حق الدائن ، فانه يكون قد قضى ضمنا بصحته وبالفناء البطلان الذي حكم به الحكم الابتدائي ، ومن ثم فان النعى عليه بانه رفض القضاء للطاعن بصحة عقده ، يكون على غير اساس . (نقض ١٩٧١/٢/٢٥ طعن ٢٥٤ س ٣٦ ق) .

طلب المستأنف القضاء بالفناء الحكم المستأنف فيما قضى به من رفض طلائه والحكم ببطلان عقد الصلح المصدق عليه في القضية . . . وما تضمنه هذا الصلح من بيع الاطيان بصحيفة افتتاح الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان الصلح والبيع معا . قضاء بما طلبه الخصوم .

٨٤٠ — اذا كان الثابت من الاطلاع على صحيفة الاستئناف المقدمة من الطاعن ان المطعون ضده الاول طلب في ختامها القضاء بالفناء الحكم المستأنف فيما قضى به — من رفض طلباته — والحكم ببطلان عقد الصلح المصدق عليه في القضية . . . وما تضمنه هذا الصلح من بيع الاطيان المبينة بصحيفة افتتاح الدعوى واجراءات هذا الصلح . وكانت هذه العبارة واضحة في ان طلب المستأنف ينصب على بطلان الصلح والبيع معا ، ولا تحيل معنى النزول عن طلب بطلان البيع السابق ابداءه أمام

محكمة الدرجة الاولى ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى ببطالان عقد البيع لا يكون مجاوزا لطلبات المطعون ضده الاول . (نقض ١٩٧١/١٢/٧ طعن من ٧٢ س ٣٧ ق) .

تحول العقد الباطل الى عقد صحيح . افتراض تمام العقد الجديد بين نفس العاقدتين بصفتيهما . ليس للقاضي اجراء اى تغيير فى هذه الصفات .

٨٤١ — فكرة تحويل العقد الباطل الى عقد صحيح تفرض قيام العقد الجديد بين نفس العاقدتين بصفتيهما التى اتصفا بها فى العقد القديم ، فليس فى سلطة القاضي اجراء اى تغيير فى هذه الصفات لخروج ذلك من نطاق التحول . لما كان ذلك فان تحول العقد يكون مبنيا اذا كان يستلزم ذلك ادخال مميزات جديد ليعقد العقد ، واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يقض بتحويل العقد الاصلى الصادر من المطعون عليه بصفته ممثلا لفهره الى بيع جديد صدر منه بصفته الشخصية ، فانه لا يكون قد خالف القانون او اخطا فى تطبيقه . (نقض ١٩٧٠/١١/٢٦ طعن من ١٦٠ س ٣٦ ق) .

بطالان عقد البيع يقتضى اعتبار ملكية المبيع لم تنتقل من البائع الى المشتري بسبب العقد . لا يمنع ذلك من ان يكسب المشتري او الغير تلك الملكية بسبب آخر من اسباب كسب الملكية .

٨٤٢ — ترتب الاثر الرجعى لبطلان عقد البيع وان كان يقتضى اعتبار ملكية المبيع لم تنتقل من البائع الى المشتري بسبب العقد ، الا ان ذلك لا يمنع من ان يكسب هذا المشتري او الغير تلك الملكية بسبب آخر من اسباب كسب الملكية اذا تحققت شرائطه القانونية . (نقض ١٩٦٤/١٢/٢ طعن من ٢٠ س ٣٠ ق) .

رد وبطلان عقد البيع المطعون فيه بالتزوير لا يعنى بطلان الاتفاق ذاته وانما بطلان الورقة المثبتة له . . جواز اثبات الاتفاق بدليل آخر مقبول قانونا .

٨٤٣ — الحكم برد وبطلان عقد البيع — المطعون فيه بالتزوير لايعنى

بطلان الاتفاق ذاته وانما بطلان الورقة المثبتة له ومن ثم ملن هذا الحكم لا يجوز دون اثبات حصول هذا الاتفاق بأى دليل آخر مقبول قانونا .
(نقض ١٩٦٥/١١/١٨ طعن ٤٨ من ٢١ ق) .

ثانيا : إبطال البيع

دعوى إبطال البيع للمصدر من الوصى . وجوب رفعها خلال ثلاث
سنوات من تاريخ بلوغ القاصر بمن الرشد . التلبته بالدعوى ضد الوصى
خلال الاعداد واختصاصه بالمشتريين بعد انفصاله . اثره . سقوط الحق في
الدعوى . علة ذلك .

اذ كان الحكم المطعون فيه قد اعتمد في حق المطعون عليهم الثلاثة
الاول - المشتريين - بتاريخ انخالهم في الدعوى بطلب ابطال البيع الصادر
لهم من الوصى على الطاعة ولم يعتد بتاريخ ايداع صحيفة الدعوى قبل
الوصى وآخر لا شأن له بالخصومة ورتب على ذلك سقوط حقها في طلب
ابطال العقد لضى اكثر من ثلاث سنوات على تاريخ بلوغها سن الرشد
فانه يكون قد طبق القاتون تطبيقا صحيحا ذلك أن الخصومة في دعوى
ابطال البيع في هذه الحالة انما يدور بين الطاعة وبين المشتريين اصحاب
المصلحة الاولى في التمسك بالعقد ، واذا كمن الاصل في الاجراء القساطر
للتقادم ان يكون معلقا بالحق المراد امتضاؤه ومتخذاً بين نفس الخصوم
بحيث اذا اختلف الخصوم لا يتبنى عليه هذا الاثر ، ومن ثم لا يصلح
توجيه الدعوى بطلب ابطال العقد للوصية اجراء قاطعا لتقدمها قبل
المطعون عليهم الثلاثة الاول - المشتريين - اذ لا يصح أن يضار خصم من
اجراء لم يتخذ في مواجهته وانما اتخذ في مواجهة آخر ، ومن المقرر ان
البائع فيما يتعلق بقطع التقادم لا يمثل المشتري في الدعاوى اللاحقة
للتاريخ الثابت بمعد البيع . (نقض ١٩٨٠/١٢/١٦ طعن ١٢٠٧ من ٤٩ ق) .

بيع الوصية مال القاصر دون أن محكمة الاحوال الشخصية . لا يعد
تجاوزا لحدود التقاية او بيعا ملك الغير . انصراف الاثر للقانوني للتصرف
الى القاصر .

اذا كانت الوصية حين تصرف بيع الاطيان المملوكة للطاعة انما

كان ذلك باعتبارها نائية عنها نيابة قانونية ثل فيها ارادتها محل ارادة الاصيل — العنصر — مع انصراف الاثر القانوني لهذه الإرادة الى هذا الآخر كما لو كانت قد صدرت منه ، لا يغير من ذلك الا تكون قد استأذنت محكمة الاحوال الشخصية للولاية على المال هذا التصرف أو لا يعتبر تصرفها مع ذلك مجاوزا لحدود تلك النيابة كما لا يعتبر بيعا لملك الغير الذي يصدر من غير ملك ، لما كان ذلك فلا تثريب على الحكم المطعون فيه ان هو التفت عن دفاع الطاعنة بعدم نفاذ العقد في حقها استنادا الى قواعد بيع ملك الغير او لتجاوز النائب حدود نيابته لانه دفاع لا يستند له من القانون بما لا يعيب الحكم اغفال الرد عليه . (نقض ١٦/١٢/١٩٨٠ طعن ١٢٠٧ من ٤٩ ق) .

كفاية أى من الاستغلال أو التواطؤ لإبطال تصرف ذى الغفلة قبل تسجيل قرار الحجر . م ٢/١١٥ نفى .

٨٤٦ — يكفى طبقا لنص المادة ٢/١١٥ من القانون المدني ، لإبطال التصرف الصادر من ذى غفلة قبل تسجيل قرار الحجر ان يكون نتيجة استغلال او تواطؤ فلا يشترط اجتناع هذين الأمرين ، بل يكفى توافر احدهما . (نقض ١٥/٢/١٩٧٢ طعن ١٨٩ من ٣٧ ق) .

استخلاص الحكم ، ان التصرف كان نتيجة استغلال غفلة المتصرف ، بما جاء في تقرير الخبير المنتدب في الدعوى من ان المين محل النزاع بيعت بغبن يزيد على خمس قيمتها وقت البيع ، ومن لقابة المشتري مع المتصرف في منزل واحد قبل التصرف ، الذي حصل في الفترة ما بين طلب الحجر عليه وتسجيله ، سلتخ .

٨٤٧ — اذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص من تقرير الخبير المنتدب في الدعوى ان العين المبيعة لمورث الطاعنين قد بيعت بغبن يزيد على خمس قيمة العقار وقت البيع ، كما استخلص من اقامة المشتري مع المتصرف في منزل واحد قبل حصول التصرف ، ومن حصول التصرف في الفترة بين تقديم المطعون عليه طالب الحجر ، وتسجيله ، ان هذا التصرف كان نتيجة لاستغلال حالة الغفلة لدى المتصرف ، وهو استخلاص سليم . (الحكم ، له اصله في الوراق ويؤد الى النتيجة التي انتهى اليها من ابطال

المعد ، فإن النعمى عليه بالخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال
يكون على غير أساس . (نقض ١٩٧٢/٢/١٥ طعن ١٨٩ س ٢٧ ق) .

تغيير محكمة أول درجة لسبب الدعوى . عدم اعتراض الطاعن
إمام محكمة الاستئناف على ذلك . مهقوت حقه في إبداء هذا الدفاع أمام
محكمة النقض . يقال في دعوى إبطال عقد البيع .

٨٤٨ — لأن كنت محكمة الموضوع لا تملك — وعلى ما جرى به
قضاء هذه المحكمة — تغيير سبب الدعوى ، وكان الثابت أن المطعون
ضدها قد طلبا الحكم بإبطال عقد البيع موضوع النزاع تليها على أن
الطاعن (البائع) ياعها أرضا ملوكة للغير إلا أن المحكمة أسست
قضاءها ببيان ذلك المعد على سبب آخر هو أن المطعون ضدها وقما
في غلط في العين المبيعة ، واذ كنت أوراق الدعوى خالية مما يدل على أن
الطاعن قد اعترض أمام محكمة الاستئناف على قضاء محكمة أول درجة في
هذا الخصوص ، فإن في ذلك ما يسقط حقه — وعلى ما جرى به قضاء هذه
المحكمة — في إبداء هذا الدفاع أمام محكمة النقض . (نقض ١٩٧٠/٦/٢
طعن ١٢٤ س ٣٦ ق) .

حق المشتري بصن النية في التعويض عن إبطال البيع لعدم ملكية
البائع المبيع . المادة ٤٦٨ بطني . مناط بصن نية قلمشترى هو جهله
بأن المبيع غير ملوك للبائع . عدم التقاض بصن النية لجرد تعلم المشتري
بأن مسند البائع له عقد بيع غير مسجل .

٨٤٩ — المقصود من المادة ٤٦٨ من القانون المدني التي تقضى بأنه
« إذا حكم للمشتري بإبطال البيع وكان يجهل أن المبيع غير ملوك للبائع
فله أن يطالب بتعويض ولو كان البائع حسن النية » هو تقرير حق المشتري
الذي حكم له بإبطال البيع في التعويض متى كان البائع حسن النية ، واذ
جعل المشرع مناط حسن نية المشتري هو جهله بأن المبيع غير ملوك للبائع
له فهو يعني إلا يكون هذا المشتري عالما وقت شرائه بأن البائع له لا يملك
المبيع ويملكه يستحيل عليه لذلك نقل الملكية إليه ، ومن ثم فلا ينتفى حسن
النية من المشتري لجرد علمه بأن مسند البائع له عقد بيع ابتدائي لما يسجل

اذ في هذه الحالة لا يستحول على البائع نقل الملكية اليه بل ان انتقلها
يكون ممكنا بمجرد تسجيل البائع عقد تملكه ولا يعنى عدم تسجيل العقد
عيبا فيه ، ذلك ان عقد البيع غير المسجل عقد منتج اثره ومنها الترام
البائع ينقل الملكية للمشتري وتسجيله تنتقل اليه الملكية فعلا متى كان
البائع مالكا للبيع . (نقض ١٩٦٤/٦/١١ طمن ٣٤٥ س ٢٦ ق) .

الخصوم في دعوى الإبطال

**الحكم للدعوى بإبطال عقد البيع المبرم بين المدعى عليهما اضرارا
بحقوقه . استئناف أحد المحكوم عليهما . وجوب اختصاصه بالمحكوم له
والمحكوم عليه الآخر في الاستئناف .**

٨٥٠ - الخصومة في الاستئناف أنها تتحدد بمن كان خصما في الدعوى
أمام محكمة أول درجة . ومناط تحديد الخصم يكون بتوجيه الطلبات . واذ
كان الثابت أن الطاعن عقد خصومة بينه وبين المظنون ضدهما أمام محكمة
أول درجة يطلب إبطال عقد البيع المبرم بينهما اضرارا بحقوقه في شركة
التضامن القائمة بينه وبين المظنون ضده الثاني فإن نطاق الخصومة أمام
محكمة أول درجة يكون قد تحدد بهؤلاء الأشخاص . واذ استأنف المظنون
ضده الأول الحكم الصادر في الدعوى مختصا الطاعن الذي أوجب إلى
طلباته والمظنون ضده الثاني الذي باعه المحل موضوع العقد فإن
الخصومة بهذه الصورة أمام محكمة الاستئناف تكون صحيحة ويتضمنه
للاشخاص الذين يجب اختصاصهم في الدعوى لأن طلب بطلان عقد البيع أو
عدم الاعتداد به هو طلب لا يقبل التجزئة ، اذ لا يتصور أن يكون البيع
صحيحا بالنسبة لأحد طرفيه دون الآخر ، وهو ما كان يمكن أن يؤدي اليه
أغفال اختصاص المظنون ضده الثاني في الاستئناف . (نقض
١٩٧٦/١/٨ طمن ٥٤٤ س ٤٥ ق) .

البطالان المطلق لبيع التالى ولو كان مسجلا

**بيع الملك الجنى أو جزء منه بالمشتري على عقد لاحق - ولو كان
مسجلا - بعد مدهوق يومه لشتر آخر . يابطل بطلانا مطلقا . علة ذلك .**

المادة الأولى من الامر المسمى رقم ٤ لسنة ١٩٧٣ قد جرى نصها
بأن يعاقب بالمعقوبة المقررة في المادة ٣٣٦ من قانون العقوبات كل من أجر

مكتنا مبنيا أو جزءاً منه لأكثر من مستأجر من نفس الحدة ، وكذلك كل من باع مثل هذا المكان لأكثر من شخص واحد ، مما مفاده أن بيع الملك المكان المبنى أو جزءاً منه لمشتري ثان يعقد لاحق بعد سبق بيعه لمشتري آخر يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفة ذلك للنظام العام ، إذ أن مقتضى تجريم بيع المكان المبنى أو جزء منه في هذه الحالة يرتب البطلان ، وهو ما اتجه إليه المشرع منذ أن صدر الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٧٢ حتى صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والذي نص في المادة ٢٣ منه على أن يعاقب بعقوبة جرمية النصب المنصوص عليها في قانون العقوبات الملك الذي يبيع وحدة من المبنى لغير من تعاقد معه على شرائها وأن يبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلاً . لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين باعرا الشقة محل النزاع الى الملعون عليها بتاريخ ١٩٧٢/٢/٩ ثم قبلوا ببيعها الى غيرها مرة أخرى في تاريخ لاحق يعقد منجل بتاريخ ١٩٧٥/١٢/٢٢ فيكون هذا البيع اللاحق باطلاً بطلاناً مطلقاً لمخالفته للنظام العام ، لا يغير من ذلك تقديم طلب شهره بتاريخ ١٩٧٤/١/٢ ، ولا يحول تسجيله دون الحكم للملعون عليها بصحة عقدها ونفاذه لأن التسجيل لا يصحح عقداً باطلاً . (نقض ١٩٨٢/١١/١٠ طعن ٢٢٠ من ٤٩ ق) .

عدم نفاذ البيع

دعوى عدم نفاذ التصرف . التواطؤ بين المدين والمتصرف اليه على الاضرار بحقوق الدائن وقت صدور التصرف . شرط لقبولها في عقود المعاوضات . اثبات الحكم ان الطاعن اتقبل على شراء العقار موضوع الدعوى وهو على بينة من الدين ومن الإكراه المتبد على التمين البينة ضامناً لهذا الدين قبل تسجيل عقد شرائه . قضاؤه من بعد بعدم نفاذ ذلك العقد تهرباً على ان الطاعن كان يعلم ان التصرف يؤدي الى اعسار البائع . بخلاف في القانون ونهذه في الاستقلال .

٨٥١ — مفاد نص المادتين ٢٢٧ ، ١/٢٢٨ من القانون المدني أن

الغش الواقع من الدين وحده في عقود المعاوضات لا يكفي لإبطال تصرفه ، بل يجب اثبت التواطؤ بينه وبين المتصرف له على الاضرار بحقوق الدائن ، لان الغش من الجانبين هو من الاركن الواجب قيلم دعوى عدم نفاذ التصرفات عليها ، وان يثبت ان الغش موجود وقت صدور التصرف . المطعون فيه . واذا كان الحكم المطعون فيه بعد ان اثبت ان الطاعن اشترى العقار موضوع الدعوى ، وثبت في عقد البيع الصادر له من المطعون عليه الثاني ان العين المبيعة محملة برهن رسمى للمطعون عليها الاولى ضمنا لدعينا قبل المطعون عليه الثاني ان العين المبيعة محملة برهن رسمى للمطعون عليها الاولى ضمنا لدعينا قبل المطعون عليه الثاني المبيع على الثاني البلق ، وان هذا الرهن سابق في القيد على تسجيل عقد شراء الطاعن ، واستخلص الحكم من شهادة شاهدي المطعون عليها الاولى في هذا الخصوص ، وما شهد به شاهد الطاعن من انه احتجز جزءا من الثمن لوجود الرهن ، قيام التواطؤ بين المطعون عليه الثاني وبين الطاعن تاسيسا على ان هذا الاخير كان يعلم ان التصرف يؤدي الى اعسار المطعون عليه الثاني ، مع ان الثابت من الحكم ان الطاعن اقبل على الشراء وهو على بينة من الدين ومن الرهن المتقد على العين المبيعة ضمنا لهذا الدين ، والذي يخلو للمطعون عليها الاولى تتبع العقار في اى يد تكون ، ثم رتب الحكم على ذلك قضاء بعدم نفاذ العقد الصادر من المطعون عليه الثاني للطاعن ، فانه يكون معيبا بالخطا في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال . (نقض ١٩٧١/٤/٢٧ طعن ٢٨٤ س ٣٦ ق) .

الفصل الثاني : مسائل متنوعة

ادعاء الطاعن شراء المتقولات من المطعون عليه . دون ان يقدم دليل على ذلك . قرينة على ملكية الاخير لهذه المتقولات .

٨٥٢ — اذ كان الحكم المطعون فيه اتخذ من ادعاء الطاعن المتعاند مع القاصر — بحضر الشكوى شراءه المتقولات الموجودة بالعين من المطعون عليه — القاصر — ومن عدم تقديمه دليل هذا الادعاء ، قرينة على ملكية المطعون عليه لظك المتقولات . واذا كانت هذه القرينة من شأنها ان تؤدي الى ما رتبها الحكم المطعون عليه ، لان القاعدة في

الاثبات هي أن اليقين لا يزول بالشك ، وأن الأصل بقاء ما كان على ما كان .
وكان الطاعن قد قرر شراء المتقولات من المطعون عليه فثبت ذلك أن
المتقولات كانت للمطعون عليه فظل كذلك حتى يثبت أنه اشتراها منه .
(نقض ١٩٨٠/٢/١٢ طعن ٢٩ من ٤٩ ق) .

**اتفاق طرفي عقد البيع على قيام المشتري بالوفاء بدين الرهن على
المدين المبيعة . اعتباره حوالة دين قبول الدائن المرتهن لها . اثره . جواز
لحتجاج المشتري قبله بالدفع المستندة من عقد الحوالة ومنها عيوب
الرضا .**

٨٥٢ — اذ كان الأصل أن لحكمة الموضوع أن تسبغ التكييف الصحيح
على واقعة الدعوى ، إلا أنها تخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض ، واذ
كان استناد محكمة الاستئناف إلى المادة ٣٢٣ من القانون المدني لا يصلح
أساساً لتكييف العلاقة بين الأطراف الثلاثة — البائع والمشتري والبنك —
لأنه لا صالح للطاعنين في الوفاء عن البائع بقصد الحول محل البنك في دينه
قبل البائع ، كما أن الطاعنين لم يقصدا الوفاء إلى البنك تفضلاً ، وكان
التكييف الصحيح لهذه العلاقة هو أن الأمر يتعلق بحوالة دين تم الاتفاق
فيها بين المدين الأصلي للبنك — المطعون عليه الأول البائع — والمحال
عليه — الطاعنتين المشتريتين — على أن تتحمل الأخيرتان مبداء دين
البنك بدلاً من مبداء الثمن للبائع في مقابل تطهير العقار من الرهن ، ومؤدى
ذلك أن الدين الذي التزمت به الطاعنتان قبل الدائن هو عين الدين الذي
كان مرتباً في ذمة المدين الأصلي وورثت منه هذه الذمة بالحوالة مادام
الدائن — البنك — قد قبلها ويكون له أن يحتج على الدائن بأوجه الدفع
المستندة من عقد الحوالة كمعيب الرضا . (نقض ١٩٨٠/٢/٢٥ طعن
٤٦ من ٤٠ ق) .

**عقد البيع للصادر من الحراسة العارية عن المدين يظل الحرام .
لا يعتبر عقداً إدارياً . تعرض الحكم ليبحث قرار لجنة التقييم المشكلة
بعض الأطراف . لا خطأ . اختصاص للمحكم ولأياً بنظر الدعوى .**

٨٥٤ - اذ كان عقد البيع قد صدر من الحراسة العلية بصفتها نائبة عن المطعون ضدها الاولى فانه لا يعتبر عقدا اداريا بل هو عقد من عقود القانون الخاص تختص جهة القضاء العادي بنظر المنازعات المتعلقة به ، ولا يغير من هذا النظر ان الفصل في الدعوى يقتضى التعرض بالبحث في قرار لجنة تقييم المصنع المباع ومحاضر اعمالها . ذلك ان تشكيل تلك اللجنة لم يتم بالتطبيق لاحكام قوانين التأميل شكلت باتفاق المتعاقدين لتحديد ثمن المصنع المبيع ، ومن ثم فان قرارها لا يعتبر قرارا اداريا بل وسيلة لتحديد ثمن مبيع في عقد بيع خلص ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدفع بعدم الاختصاص الولاى فانه يكون مد اصاب صحيح القانون . (نقض ١٩٧٩/١٢/٢ طعن ١١٥٢ من ٢٧ ق) .

الاراضى التى آلت ملكيتها الى اذولة تنفيذ للقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن حظر تلك الاجاب للاراضى الزراعية . استحقاق اهللك الاجنبى للتعويض عنها دون المشتري منه بعد ايتدائى لهم يسجل .

٨٥٥ - اذ يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه وما اضافته الحكم الاخر انه استند فى رفض الدعوى الفرعية التى رفعتها الطاعنة - البائعة الاجنبية - على الهيئة العلية للاصلاح الزراعى الى انه ليس للطاعنة الحق فى الرجوع على الهيئة المذكورة بمقدم الثمن الذى قضى به للمطعون عليه الاول لان الاستيلاء على الارض التى اشترها المذكور تم تنفيذا للقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢ وان الطاعنة بوصفها مالكة للارض المباعة التى تستحق التعويض مقابل الاستيلاء عليها دون المطعون عليه الاول لانه ليس مالكا ، ولما كانت المادة الرابعة من القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٢ قد نصت على ان يؤدى الى ملك الاراضى التى آلت ملكيتها الى الدولة تطبيقا لهذا القانون تعويضا يقدر ومقا لاحكام المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وبمراعاة الضريبة السارية فى ١٩٥٢/٩/١ وكن الثابت ان المطعون عليه الاول لم يسجل عقد البيع الصادر اليه من الطاعنة فانه لا يكون مالكا ولا يستحق ثمة تعويض من الهيئة العلية للاصلاح الزراعى ، لما كان ذلك فان النemy على الحكم يكون فى غير محله . (نقض ١٩٧٧/٤/٥ طعن ١٥١ من ٤٢ ق) .

أورد الحكم في أمهله ان عقد البيع يوشع الدعوى صدر من المورث
بينما انه في حقيقةه صادر ١٠ خطأ ملى لا يحيه .

٨٥٦ - أن ما فكره الحكم المطعون فيه بأن البيع صدر من مورثة
المطعون عليهم مع أن البيع صادر اليها من المحجور عليه ، هو مجرد خطأ
مادى ون ثم فلا يؤثر في سلامة قضائه . (نقض ١٩٧٧/٥/١٧ طمسن
٦٩٨ من ٤٢ ق) .

بيع الملك لعقاره . عدم اختياره احدى الطرق المقررة للوفاء بمقابل
التحسين في المهاد القانونى . تحديد قيمة هذا المقابل . كقيته . ٢٢٢
لسنة ١٩٥٥ .

٨٥٧ - مفاد نصوص المواد ١٠ ، ١١ ، ١٢ من القانون رقم ٢٢٢
لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرا عليها
تحسين يسبب أعمال المنفعة العامة ، انه في حالة امتناع الملك عن اختيار
أحدى الطرق الثلاث المنصوص عليها في المادة ١١ من القانون للوفاء بمقابل
التحسين في خلال مستين يوما من تاريخ اعلانه بالتقدير النهائى لقيمة
العقار ، نقد رأى المشرع انه في حالة التصرفات النافذة للملكية العقار ان
يكون مقابل التحسين هو نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل
التحسين وبين ثمن بيعة ، الا أن ذلك مشروط بأن يزيد ثمن البيع على
تقدير اللجنة لقيمة العقار بعد التحسين . (نقض ١٩٧٧/٦/١٤ طمسن
٥٢٢ من ٤٢ ق) .

المشترى من الوارث . مسئول بالتضامن مع البائع عن تبين المستحق
من رسم الايلولة على المتصرف في حدود قيمة المعين الببيعة .

٨٥٨ - النص في المواد ٩ ، ٤٢ ، ٤٥ لسنة ١٩٤٤ يفرض رسم
ايلولة على التركات يدل - طبقا لما انصحت عنه الاممال التفسيرية
للقانون والمانتشات التى دارت حوله - على أن الشارع قرر حق مصلحة
الضرائب في تتبع اموال التركة وحصر هذا الحق على نصيب كل وارث
باعتباره وحدة واحدة بقدر المطلوب منه واعتبر المشتري من الوارث
مسئولا بالتضامن معه عن كل المتضرر من رسم الايلولة المستحق على

المصرف ، ومؤدى ذلك أن هذه المسئولية التضامنية تتحدد بكل قيمة العتار
أو الحق العيني المبيع الأيل من التركة ملداً ان الرسم المستحق في حصة
الوارث لا ينقسم على اعيان نسييه من التركة . لما كان ما تقدم وكان
الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وأطرح دفاع الطاعن القائم على
أن مسئولية المشتري محددة بما يخص العين من الضرائب والرسوم وقضى
بالغاء الحكم المستأنف فلان النمي عليه بمختلفة القاتون يكون في غير محله .
انقض ١٦٧٥/١/١١ طعن ٤٨٨ س ٤٠ ق) .

يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض
منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها . آلات المطن الثابتة في الأرض على
مبيل القرار . تعتبر عقارا لا تنتقل ملكيته إلا بالتسجيل . العقارات التي
يكون المورث قد اشتراها قبل وفاته يعقود عرفية لم تسجل . دخولها
— في نطاق ضريبة التركة — ضمن اصول التركة .

٨٥٩ — اذا كانت ملكية الأرض طبقا للمادة ٢/٨٠٣ من القانون
المدني تشمل ما فوقها وما تحتها الا ان الفقرة الثالثة من هذه المادة نصت
على انه يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق ان تكون ملكية سطح الأرض
منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها وهو ما أكدته المشروع في المادة ٩٢٢
من القانون المدني ، بتقريره ان كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو
غراس أو منشآت أخرى يكون ملكا لصاحب الأرض وأنه مع ذلك يجوز
ان يقام الليل على ان اجنبيا قد أقام هذه المنشآت على نفقته . ولئن كان
من المقرر في قضاء هذه المحكمة ان آلات المطن الثابتة في الأرض على
سبيل القرار تعتبر عقارا لا تنتقل ملكيته إلا بالتسجيل ، الا انه في نطاق
ضريبة التركة تدخل ضمن اصول التركة العقارات التي خلفها المتوفى ،
ويكون قد اشتراها قبل وفاته يعقود عرفية لم تسجل . لما كان ذلك وكان
الحكم المطعون فيه قد استند في ملكية مورث الطاعنين لثلاثة أرباع ملكية
انطحين الى عقد البيع العرفي والى قرائن أخرى أوردها في اسبليه فانه
لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون . (انقض ١٦٧٤/٥/٨ طعن ٤٨١ س
٣٧ ق) .

استعمال حق الملكية كان وما يزال مقيدا بمرعاة احكام القانون .
المادتان ٨٠٢ ، ٨٠٦ جنى . جردى ذلك . عدم تقيد القيد حتى اوردها
قانون الاصلاح الزراعى فى هذا الخصوص على عقود بيع الاراضى
للزراعية القائمة وقت صدوره .

٨٦٠ - النص فى المادتين ٨٠٢ ، ٨٠٦ من القانون المدنى على ان
« لملك التىء فى حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه .
وان يراعى فى ذلك ما تقضى به القوانين والمراسيم واللوائح ... » يدل
على ان استعمال حق الملكية كان وما يزال مقيدا بمرعاة احكام القانون
ومن ثم فلا يكون للقيد التى اوجبها قانون الاصلاح الزراعى اى تأثير على
عقود بيع الاراضى الزراعية القائمة وقت صدوره . (نقض ١٩٧٣/١٢/٢٠
الطعن ١٤٣ ، ١٦٦ س ٣٧ ق) .

احكام تحديد ائمان الاراضى الزراعية للواردة بقانون الاصلاح
الزراعى . تعلقها فقط بالايطان المستولى عليها وفى حدود العلاقة بين
الدولة وبين المستولى لديهم .

٨٦١ - الاحكام الخاصة بتحديد ائمان الاراضى الزراعية الواردة
بقانون الاصلاح الزراعى تتعلق فقط بالايطان التى تستولى عليها الحكومة
نملا وفقا لاحكامه - وفى حدود العلاقة بين الدولة وبين المستولى لديهم .
(نقض ١٩٧٣/١٢/٢٠ طعن ١٤٢ ، ١٦٦ س ٣٧ ق) .

ما ورد بالمادة ٢/١٤٧ جنى . رخصة يجريها القاضى عند توافر
شروط معينة . قصر سلطته بشأتها على رد الالتزام التعلقى الذى لم يتم
تنفيذه الى الحد المعقول اذا كان تنفيذه مرهقا للمدين . مثال بالنسبة
لمعقد بيع .

٨٦٢ - تعطى المادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى القاضى رخصة
بجريها عند توافر شروط معينة وتقتصر سلطته بشأتها على رد الالتزام
التعلقى الذى لم يتم تنفيذه الى الحد المعقول اذا كان تنفيذه مرهقا
للمدين دون أن يكون له نمسخ المعقد او اعفاء المدين من التزامه القائم او
الزام الدائن برد ما استوفاه منه . (نقض ١٩٧٣/١٢/٢٠ الطعن
١٤٢ ، ١٦٦ س ٣٧ ق) .

تطبيق المادة ٢/١٤٧ منى . مقتضاه . تحصيل المدين الضمارة
الملوثة التى كان يمكن توقمها عادة وقت التعاقد . تعميم ما زاد على ذلك
من ضمارة غير ملوثة بين المتعدين .

٨٦٣ — لا يترتب على الاخذ بنظرية الظروف الطارئة وانرها على
المعد كما حددتها المادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى أن يرفع القاضى عن
المدين كل ما لحق به من ارهاق ويلقى به على كامل الدائن وحده ، بل عليه
أن يرد الالتزام المرق الى الحد المعقول ، وذلك بتحصيل المدين الخسارة
الملوثة التى كان يمكن توقمها عادة وقت التعاقد ، ويقسم ما يزيد على
ذلك من خسارة ملوثة بين المتعدين ، مراعى في ذلك كافة الظروف
والموازنة بين مصلحة كل منهما ، ومن ثم فلا يجوز اعفاء المدين من التزامه
اعفاء تاما . (نقض ١٩٧٣/١٢/٢٠ الطعنان ١٤٢ ، ١٦٦ س ٣٧ ق) .

القانون ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ لا يمنح وزارة الزراعة من شراء مصانع
علف الحيوان المملوكة للأفراد والهيئات — غير الشركات المساهمة
والجمعيات التعاونية — عن غير طريق بنك التسليف . ايلولة هذه المصانع
فى النهاية الى الجمعيات التعاونية مقابل دفع ثمنها لمن تولى شراؤها .

٨٦٤ — انه وان اجازت احكام القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ لوزير
الزراعة الاتفاق مع بنك التسليف الزراعى والتعاونى على أن يتولى شراء
مصانع علف الحيوان — المملوكة لأفراد أو هيئات لا يجوز لها ادارتها طبقا
لاحكامه — التى يطلب اصحابها بيما ، إلا أنه ليس فى هذه الاحكام — وعلى
ما جرى به قضاء هذه المحكمة — ما يمنح الوزارة من القيلم بهذه العمليات
عن غير طريق بنك التسليف ، خاصة وان هذه المصانع ستؤول فى النهاية
الى الجمعيات التعاونية التى ستدفع الثمن لمن تولى شراؤها ، واذا كان
الثابت أن مورث الطاعنين استندوا الى احكام القانون المذكور قد تقدم
بطلب الى الوزارة المطعون عليها لتشتري مصنعه ، وكان قبول الوزارة
المطعون عليها الطلب المقدم من مورث الطاعنين ، وعرضه على اللجنة
المشكلة طبقا للবাদ الثانية من القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ التى أصدرت
قرارها بتقدير الثمن يعتبر قبولا من الوزارة للايجاب الصادر من مورث
الطاعنين ببيع مصنعه ، فان الجدل بشأن ما اذا كان المشرع قد لزم

الوزارة بشراء المصنع الذى يطلب صاحبه بيعه ام انه لم يلزمها بذلك يكون
منقيا . (نقض ١٨/٥/١٩٧٢ طعن ٢٧٢ س ٣٧ ق) .

تقدير ثمن مصانع علف الحيوانات وفقا للقانون ١٩٢ لسنة ١٩٥٩
يشمل مناص اخرى غير ثمن الآلات . ليس اللجنة المختصة بتقدير الثمن
بسلطة تعديل قواعد التقدير التى وضعها ذلك القانون .

٨٦٥ — أعطى القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ لمصاحب المصنع الحق
فى استيفاء الثمن الذى يساويه مصنعه طبقا لتقدير اللجنة المنصوص عليها
فى المادة الثانية منه . واذا كان الثمن يشمل عناصر اخرى غير ثمن الآلات ،
فان اسمس التقدير التى وضعتها اللجنة الاقتصادية المركزية ، والتى تقضى
بان يكون التقدير قاصرا على قيمة الآلات ، ولا يشمل مبنى المصنع او غير
ذلك مما يكون فيه من مبهات وأدوات تكون مخالفة للاسس التى وضعها
القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ . واذا كانت اللجنة المذكورة لا تملك تعديل
احكام القانون ولم يخولها القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٩ سلطة تعديل
قواعد التقدير التى وضعها ، فان ما وضعته تلك اللجنة من اسس مخالفة
لهذه القواعد لا يجوز اتباعه لمخالفته للقانون . (نقض ١٨/٥/١٩٧٢
طعن ٢٧٢ س ٣٧ ق) .

عدم ثبوت تاريخ للبيع قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى . اثره .
اعتبار التصرف فيه باقيا على ملك البائع فيما يختص بتطبيق احكام
الاستيلاء .

٨٦٦ — من المقرر فى قضاء هذه المحكمة — ان الإصلاح الزراعى
انما يستهدف حقه فى الاستيلاء على ما يزيد عن القدر المسموح بملكوته قانونا
من البائع نفسه اذا كان البيع غير ثبت التاريخ قبل صدور قانون الإصلاح
انزراعى ، وذلك على اساس ان البائع هو الذى زادت ملكيته وقت العمل
بقانون الإصلاح الزراعى عن هذا القدر ، وان الاستيلاء الذى قامت به
جهة الإصلاح الزراعى انما يستهدف البائع للحد من ملكيته الزائدة عن
الحد المسموح بملكوته قانونا . (نقض ١٦/٢/١٩٧١ طعن ٢٠٥ س ٣٦ ق) .

اختصاص اللجنة القضائية بالإصلاح الزراعى . مقتضو على
المنازعات التى تقوم بين جهة الإصلاح وبين المستولى عليهم او الغير مدعى

**الملكية بشأن الاستيلاء على الأرض . المنازعة بين البائع والمشتري وبشأن
عدم تنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد البيع . اختصاص جهة للقضاء
المعادي بالتصليح فيها .**

٨٦٧ — مفاد نص المادة ٢/١٣ بكررا من قانون الإصلاح الزراعي
رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانونين ٢٢٥ لسنة ١٩٥٢ ، ٢٤٥ لسنة
١٩٥٦ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن اختصاص اللجنة
القضائية للإصلاح الزراعي مقصور على ما يعترض الاستيلاء من منازعات
سواء قامت بين جهة الإصلاح الزراعي وبين المستولي لديهم أو كانت
المنازعة بين جهة الإصلاح الزراعي وبين الغير من يدعى ملكيته للأرض
التي تقر الاستيلاء عليها والتي تكون عرضة للاستيلاء وفقا للقرارات
المقتبة من الملك الخاضعين لقانون الإصلاح الزراعي وذلك كله لتحديد ما
يجب الاستيلاء عليه بحسب أحكام هذا القانون ، أما غير ذلك من المنازعات
التي تقوم بين الأفراد وبعضهم بشأن تنفيذ الاتفاقات البرمة بينهم ، والتي
لا تكون جهة الإصلاح الزراعي طرفا فيها ، فانه لا اختصاص للجنة
بنظرها ، وإنما يكون الاختصاص لجهة القضاء المعادي صاحبة الولاية
العامة في جميع المنازعات إلا ما استثني بنص خاص . وإذا كان النزاع قائما
في الدعوى بين المطعون عليها الأولى (المشتري) والمطعون عليه الثاني
(البائع) بشأن ما ادعاه من عدم تنفيذها التزامها بوفاء باقي ثمن العقار
المبيع وطلب نسخ التعاقد بينهما لهذا السبب ، وكان هذا النزاع بذاته
لا تعتبر جهة الإصلاح الزراعي طرفا فيه ، بل يدور حول تنفيذ الالتزامات
التعاقدية بين طرفي العقد وحدهما دون جهة الإصلاح الزراعي ، فان هذا
النزاع تختص جهة القضاء المعادي بنظره ويخرج عن نطاق اختصاص
اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي . (نقض ١٩٧٠/١١/٣ طعن ١٨٧
س ٣٦ ق) .

**النص في قرار التقسيم على أن تنفيذ المرافق يكون على حساب
القسم . لا يتصل بالنظام العام .**

٨٦٨ — ما ورد بأحكام البرنامج الخاص بتنفيذ المرافق العامة للمح
بقرار التقسيم ، من أن تنفيذ المرافق يكون على حساب القسم ، لا يتصل

بالتنظيم العام ، ويجوز التنازل على ما يخالفه ، يدل على ذلك ما تنص به المادة ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ من أنه يجوز تسجيل عقد البيع عن قطعة أرض من الأراضي المختصة ولو لم تتم أعمال المرافق العامة اذا دفع المقيم أو المشتري المبلغ الذي تخص هذه القطعة في أعمال المرافق العامة ، وما تنص به المادة ١٤ من هذا القانون من عدم جواز اقلية أي مبنى على قطعة أرض من أراضي التقسيم الا اذا دفع المقيم أو المشتري الى السلطة المختصة نصيب تلك القطعة في تكاليف المرافق العامة . (نقض ١٩٧٠/١٢/٢٩ طعن ١٨٩ من ٣٦ ق ٠)

وقوع البيع صحيحا طبقا لاحكام القانون المدني . بقوله صحيحا بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي ولو كان من شأنه ان يجعل المتصرف اليه مالكا لاكثر من الحد المقرر . خضوع الزيادة في هذه الحالة لاحكام الاستيلاء لدى المتصرف اليه .

٨٦٩ — متى كان البيع الصادر قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ قد وقع طبقا لاحكام القانون المدني فانه — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — يبقى صحيحا بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي ويظل ملزما لمالكه ولو كان من شأنه ان يجعل المتصرف اليه مالكا لاكثر من الحد المقرر وتخضع الزيادة في هذه الحالة لاحكام الاستيلاء لدى المتصرف اليه ، ومن ثم فانه لا يترتب على بلوغ ملكية المشتري الحد الأقصى للملكية المقرر في قانون الإصلاح الزراعي وجوب رد هذه الاطيان الزائدة الى البائعين . (نقض ١٩٦٦/١٢/١٨ طعن ٤٥٤ من ٣٥ ق ٠)

الهلاك — في حكم المادة ٤٢٧ مدني — زوال الشيء لجميع من الوجود بمقوماته الطبيعية . استيلاء الإصلاح الزراعي على قدر من الاطيان للبيعة ايدي هلكا لهذا القدر .

٨٧٠ — الهلاك المنصوص عليه في المادة ٤٢٧ من القانون المدني هو — وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض — زوال الشيء لجميع من الوجود بمقوماته الطبيعية ومن ثم فان استيلاء الإصلاح الزراعي — بعد البيع — على قدر من الاطيان الطبيعية لا يعد هلكا لهذا القدر تجري عليه احكام الهلاك في البيع . (نقض ١٩٦٦/٤/١ طعن ٢٧٧ من ٣٠ ق ٠)

لم يحظر قانون الإصلاح الزراعى على الملك التصرف فيها يستبقيه نفسه من اطيان . . صدور قانون الإصلاح الزراعى لا يترتب عليه استحالة تنفيذ التزام الملك بنقل ملكية ما باعه منها . عدم ادراج الملك باعتذر المبيع ضمن ما اختاره من اطيان بصفة اصلية وايراده في اقراره تحفظا بان يدرج ضمن هذه الاطيان في حجة عدم الاعتداد بالمبيع وتحويل جهة الإصلاح الزراعى هذا التحفظ . امتناع نقل الملكية في الفترة ما بين تقديم الاقرار وموافقة جهة الإصلاح الزراعى على الحفظ . مانع مؤقت لم يترتب عليه — في حدود سلطة محكمة الموضوع — زوال المنفعة المرجوة من العقد وليس له من اثر ميسر تأجيل تنفيذ الالتزام في تلك الفترة دون ان يؤدي الى انقضاء العقد بقوة القانون .

٨٧١ — لم يحظر القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على الملك التصرف فيها يستبقيه لنفسه في حدود المائتى فدان ولم يضع أى قيد على هذا التصرف ومن ثم فلا يترتب على صدور هذا القانون استحالة تنفيذ التزام ملكية القدر الذى باعه من تلك الاطيان . فلذا كان البائع لم يدرج في اقراره القدر المبيع ضمن الاطيان التى اختارها لنفسه بصفة اصلية وامتنع بذلك نقل الملكية للمشتري في الفترة بين تقديم هذا الاقرار وموافقة جهة الإصلاح الزراعى على أعمال مقتضى التحفظ الوارد فيه بشأن هذا القدر واعتباره ضمن الاطيان المحتفظ بها للمالك ، وكان حفظ المانع للمؤقت لم يترتب عليه — في حدود السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع — زوال المنفعة المرجوة من العقد فلا يكون له من اثر سوى تأجيل تنفيذ الالتزام في الفترة التى قام فيها ولا يؤدي الى انقضاء العقد بقوة القانون . (نقض ١٩٦٣/١/٣ طعن ٢٦٢ من ٢٦ ق) .

فهرس

الصفحة

الموضوع

المفصل الاول : انعقاد البيع

الفروع الاول : اركان البيع

١	..... الرضاء
١	..... تلاقى الایجاب والقبول
١	..... الدموة للتعاقد
٧	..... ركن الثمن
٩	..... ركن المحل
١٠	..... تكیيف العقد
١١	..... یسلطة السمسار
١٣	..... تطلیق البیع على شرط واقف
١٦	..... الشرط المتع من التصرف
١٩	..... مشروع عقد البیع
٢٠	..... عقد البیع الابتدائی
٢١	..... طبیعة البیع العقارى
٢٢	..... البیع العقارى الصادر من الاجانب
٢٣	..... عقد البیع النهائى
٣٥	..... وجوب اثبات اصل ملكية البائع لقبول طلب شهر العقد
٣٦	..... الوعد بالبیع والشراء

الفروع الثتى : صورة البيع

٤١	.....	صورة البيع
٥٦	.....	سفر البيع لأوصية « قرينة المادة ٩١٧ مدنى »
٧٣	.....	سفر البيع لهبة
٧٣	.....	الصورية المطلقة والصورية النسبية
٧٥	.....	اثر التمدى للصورية فى حكم سابق
٧٦	.....	تحول البيع الصورى الى حقيقى
٧٦	.....	التصرغات المنجزة

الفصل الثانى : اثار البيع

الفروع الاول : التزامات البائع

٨٧	.....	( ١) الالتزام بنقل ملكية البيع
٩٨	.....	دعوى صحة ونفاذ عقد البيع : ماهيتها
١٠٦	.....	نطاق دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
١١٣	.....	حجية دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
١١٧	.....	الخصوم فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
١١٩	.....	نطاق اعتبار الحكم الصادر فيها غير منه للخصومة
١٢١	.....	دعوى صحة ونفاذ العقد ودعوى نسخه
١٢٢	.....	تقديم عقد صلح فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
١٢٤	.....	المروونات فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
١٢٥	.....	انتقال الملكية بتسجيل الحكم الصادر فيها أو النشر به
١٢٥	.....	اثر عدم القابلية للتجزئة على دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
١٢٨	.....	عدم وجوب توقيع العقد من محام للحكم بصحته ونفاذه

١٢٩	جواز رفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع من البائع
١٣٠	ما يكفى لقبول دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
١٣١	التدخل فى دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
١٣٢	الاختصاص بدعوى صحة ونفاذ عقد البيع
١٣٥	تقدير قيمة دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
١٣٦	المعبرة بمقدار المبيع الوارد بالعقد أن اختلف عن صحيفة الدعوى
١٣٧	اثر عدم الوفاء بيلقى الثمن على دعوى صحة ونفاذ عقد البيع
١٣٧	دعوى صحة التعاقد ودعوى صحة التوقيع
١٣٨	المطالبة برد الثمن لاخلال البائع بالتزامه بنقل الملكية
١٣٩	(ب) الالتزام بتسليم المبيع
١٥٣	حبس المبيع
١٥٥	(ج) الالتزام بضمان التعرض
١٦٩	(د) الالتزام بضمان الاستحقاق
١٨٣	تقديم دعوى ضمان الاستحقاق
١٨٤	الالتزام بتطهير المبيع
١٨٥	(هـ) الالتزام بضمان الميوب الخفية
١٩٢	تقديم دعوى الميوب الخفية
١٩٣	(و) ضمان البائع لصحة فى المبيع
	الفرع الثانى : التزامات المشتري
١٩٦	(ا) الالتزام بدفع الثمن
٢١٥	ايداع الثمن
٢٢٢	مناسط الوفاء بالثمن بشيك
٢٢٢	مدى الوفاء بالثمن عند استحقال المبيع

٢٢٣	..... الوفاء بالثمن بعملة اجنبية
٢٢٤	..... حبس الثمن
٢٢٥	..... فوائد الثمن
٢٤٥	..... امتياز دين الثمن
٢٤٢	..... ( ب) الالتزام بمسئوليات العقد

الفرع الثالث : الوكالة في البيع والشراء

٢٤٢ الوكالة في البيع والشراء « الظاهرة والمستترة »
-----	--

الفرع الرابع للمجزز أو الزيادة في المبيع

٢٥١ المجز أو الزيادة في المبيع
-----	----------------------------------

الفرع الخامس : ثمرات المبيع

٢٥٥ ثمرات المبيع
-----	--------------------

الفصل الثالث : انتقال ملكية المبيع

٢٦٣	..... المنشآت التي يقيها المشتري بعقد غير مسجل
	نقل ملكية العقار بتسجيل العقد أو الحكم أو التأشير به ، لا عبء
٢٦٧	..... بتسجيل صحيفة صحة التعاقد
٢٨٢	..... مدى تمثيل البائع للمشتري

الفصل الرابع : بعض أنواع البيوع

٢٨٤	١ — البيع بالمرتين
٢٨٨	٢ — البيع الوفاي
٢٩١	٣ — بيع ملك الغير

الموضوع	الصفحة
٤ — بيع الخصمة الشائعة	٢٩٤
٥ — بيع الحقوق المتنازع عليها	٣٠٠
٦ — بيع الاموال المملوكة للدولة ملكية خاصة	٣٠٢
٦ ^٢ — كسر القاء قرار بيع اموال الدولة	٣٠٧
٦ — بيع اموال الدولة بالمزاد	٣٠٨
٧ — البيع بالمزاد	٣٠٨
٨ — بيع الفلوس خلال فترة الريبة	٣١٣
٩ — البيوع الواردة على اموال لناقضى الاهلية	٣١٦
التصرفات المأذون لناقضى الاهلية بمباشرتها	٣١٩
التصرفات الغير مأذون لناقضى الاهلية بمباشرتها	٣١٩
١٠ — بيع المريض مرض الموت	٣٢٠
١١ — بيع السفينة	٣٢٨
١٢ — البيع على الوجه « الكونتراتات »	٣٣٠
١٣ — البيع في البورصة « العمليات الاجلة »	٣٣٠
١٤ — اتباع بشرط الدفع بالذهب	٣٣٥
١٥ — البيع ثوب	٣٣٥
١٦ — البيع سيف	٣٣٨
١٧ — بيع المحاصيل المستقبلية وبيع الجراف	٣٤٠
١٨ — البيع بالمعينة	٣٤٤
١٩ — البيع بالفواتير المفتوحة	٣٤٦
٢٠ — الشراء مع الاحتفاظ بحق اختيار الغير او باسم مستعار	٣٤٧
٢١ — بيع العين المؤجرة	٣٥٠
٢٢ — بيع العين الموقوفة	٣٥٥

٢٣	— بيع المنجر أو المصنع	٢٥٦
٢٤	— بيع حصة في شركة أو أسهم	٢٥٦
٢٥	— بيع الخاضع للحراسة	٢٥٨
٢٦	— بيع الخاضع للإصلاح الزراعي	٢٥٩
٢٧	— بيع الحارس العام للعقارات	٣٦١
٢٨	— بيع المحسن	٣٦٢

الفصل الخامس : تراحم المشترين للعقار والمفاضلة بينهم

٣٦٣	..... البيع الصادر من شخص واحد
٣٨٠	..... البيع الصادر من المورث والبيع الصادر من الوارث

الفصل السادس : فسخ البيع وانقضاؤه

٢٨٨	..... فسخ البيع
٤١٢	..... فسخ الوعد بالبيع
٤١٢	..... الشرط الفاسخ للصريح
٤٢٢	..... التنازل عن طلب الفسخ
٤٢٥	..... التنازل عن الشرط الفاسخ للصريح
٤٢٥	..... الفاسخ أو التقابل عن عقد البيع
٤٣٠	..... قادم دعوى الفسخ
٤٣١	..... فسخ البيع

الفصل السابع : بطلان البيع وإبطاله

٤٤١	..... بطلان البيع
٤٥٢	..... إبطال البيع

الموضوع	الصفحة
الخصوم في دعوى الإبطال	{٥٥
البطالان المطلق للبيع الثأني ولو كان مسجلا	{٥٥
عدم نفاذ البيع	{٥٦

الفصل الثاني : مسائل متنوعة

مسائل متنوعة في البيع	{٥٧
-----------------------------	-----

رقم الإيداع : ٢٢٥٤ / ١٩٨٥

دار نشر الثقافة بالاسكندرية
١٢ شارع حسبو منشأ - محرم بك
ت : ٢٢١٩٨/٢٠٦٢٥

